

Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava

Fakulta stavební

Katedra městského inženýrství

**Investiční záměr rekonstrukce budovy bývalého středního odborného
učiliště v Dolním Benešově na domov pro seniory.**

**Investment project of the reconstruction of the former vocational school in
Dolní Benesov to retirement home.**

Student:

Bc.Martina Balharová

Vedoucí diplomové práce:

Ing. Jan Česelský, Ph.D.

Ostrava 2016

Zadání diplomové práce

Student:

Bc. Martina Balharová

Studijní program:

N3607 Stavební inženýrství

Studijní obor:

3607T013 Městské stavitelství a inženýrství

Téma:

Investiční záměr rekonstrukce budovy bývalého středního odborného učiliště v Dolním Benešově na domov pro seniory.
Investment project of the reconstruction of the former vocational school in Dolní Benesov to retirement home.

Jazyk vypracování:

čeština

Zásady pro vypracování:

Úkolem diplomové práce je zpracování investičního záměru rekonstrukce budovy bývalého středního odborného učiliště na domov pro seniory. Investiční záměr bude zpracován ve variantní formě. Za tímto účelem bude proveden rozbor současného stavu objektu a nejbližšího okolí na základě shromážděných poznatků o objektu a okolí. Stejně tak bude proveden krátký exkurz do problematiky bydlení pro seniory.

Diplomová práce bude vypracována v přiměřeném rozsahu (zejména v části textové) dle požadavků na strukturu přípravných technicko-ekonomických dokumentů a studií a požadavků vyhlášky č.499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.

Diplomovou práci zpracujte v tomto rozsahu:

- a) rekapitulaci teoretických východisek vztahujících se k dané problematice – investiční záměr a další předběžné studie investičního procesu v kontextu s konkrétním zadáním případem
- b) kompletní aplikaci teoretických východisek do variant investičního záměru.

Investiční záměr bude obsahovat:

- popis současného stavu, zdůvodnění nezbytnosti investiční akce a vyhodnocení její efektivnosti v rozsahu základních indikátorů;
- požadavky na celkové řešení nového využití a požadavky na stavebně technické řešení stavby (formou studie nového využití objektu), souhrané požadavky na plochy a prostory;
- územně technické podmínky pro přípravu území, včetně napojení na rozvodné a komunikační sítě a kanalizaci, rozsah a způsob zabezpečení přeložek sítí, napojení na dopravní infrastrukturu, vliv stavby, provozu nebo výroby na životní prostředí, případně zábor zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkcí lesa;
- požadavky na zabezpečení budoucího provozu (užívání) objektu zejména surovinami, energiemi, vodou a pracovníky a předpokládanou výši finančních potřeb jak provozu;
- zhodnocení přínosu investiční akce;
- časové a finanční aspekty přípravy, realizace a provozu variant využití;
- možnosti financování;
- kompletní vyhodnocení a doporučení.

Grafická část diplomové práce:

- současný stav objektu;

- situace širších vztahů;
- koordinační situace návrhů (dopravní a technická infrastruktura, ochranná pásma atd.);
- studie navržených variant využití (půdorysy, řezy, charakteristické pohledy);
- vizualizace.

Rozsah grafických prací: rozsah grafické části a měřítko jednotlivých výkresů budou upřesněny během zpracování DP.

Rozsah průvodní zprávy: min. 45 stran dle Směrnice děkana č.7/2015 „Zásady pro vypracování bakalářské a diplomové práce“ a interních předpisů Katedry městského inženýrství.

Seznam doporučené odborné literatury:

1. Neufert, P., Neff, L.: Dobrý projekt – Správná stavba, Jaga media, ISBN: 80-8076-022-5.
2. Fotr, J., Souček, I.: Podnikatelský záměr a investiční rozhodování, Grada, 2004, ISBN 80-247-0939-2.
3. Glosová, D. a kol.: Bydlení pro seniory, ERA, 2006, ISBN: 80-7366-057-1.
4. Černíková, H.: Malometrážní byty, GRADA Publishing, 2011, ISBN 978-80-247-3523-8.
5. Zákony, vyhlášky, ČSN, odborné časopisy, firemní materiály.
6. Internetové stránky.


Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.


Vedoucí diplomové práce: **Ing. Jan Česelský, Ph.D.**

Datum zadání: 29.02.2016

Datum odevzdání: 30.11.2016




 doc. Ing. et Ing. František Kuda, CSc.
 vedoucí katedry


 prof. Ing. Radim Čajka, CSc.
 děkan fakulty

Prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci včetně příloh vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a uvedla jsem všechny použité podklady a literaturu.

V Ostravě dne

.....

podpis studenta

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na moji diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo.
- беру на ве́домі, že VŠB – TUO má právo nevýdělečně ke své vnitřní potřebě diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3 zákona č. 121/2000 Sb.)
- souhlasím s tím, že jeden výtisk diplomové (bakalářské) práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB- TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské (diplomové) práce. Souhlasím s tím, že údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO.
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona.
- bylo sjednáno, že užít své dílo – diplomovou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).
- беру на ве́домі, že odevzdáním své práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb., O vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, bez ohledu na výsledek její obhajoby.

V Ostravě

.....

podpis studenta

Anotace diplomové práce

Bc. Martina Balharová, Investiční záměr rekonstrukce bývalého středního odborného učiliště v Dolním Benešově na domov pro seniory, Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, Fakulta stavební, Katedra městského inženýrství, Ostrava 2016. Vedoucí diplomové práce Ing. Jan Česelský, Ph.D.

V diplomové práci jsem se zabývala rekonstrukcí bývalého středního odborného učiliště na domov pro seniory v podobě investičního záměru. V práci jsem vysvětlila některé pojmy a odvětví v části teoretické a zhodnotila současnou situaci v území a rovněž situaci řešeného objektu. Snažila jsem se najít dvě rozdílná řešení domova pro seniory. První řešení nabízí standardně vybavené jedno nebo dvoulůžkové obytné jednotky s kuchyňkou a hygienickým zázemím, oproti tomu druhá varianta vychází více ze současného uspořádání objektu.. Kromě studie těchto dvou variant byl zpracován investiční záměr a ekonomické zhodnocení efektivity rekonstrukce.

Klíčová slova: domov pro seniory, Dolní Benešov, rekonstrukce, investiční záměr

Anotation of the Thesis

Bc. Martina Balharová, Investment project of the reconstruction of the former vocational school in Dolni Benesov to retirement home, Vysoká škola báňská – Technical University of Ostrava, Faculty of Civil Engineering, Department of Urban Engineering, Ostrava 2016. Vedoucí diplomové práce Ing. Jan Česelský, Ph.D.

In my Thesis I deal with reconstruction of former vocational school to retirement home in the form of investment project. First I explained some key words and branches and in the theoretical part I appraise current situation in the location and also situation of the discussing object. I tried to find two different solutions for retirement home. First option offers commonly equipped units for one or two residents with small kitchen, bathroom and toilet. The another one follows current arrangement with smaller modification. Except these two options was made investment project and economic assessment of the effectivity of reconstructuin.

Key words: retirement home, Dolní Benesov, reconstruction, investment project

Seznam použitých zkratk a symbolů

apod.	a podobně
a.s.	akciová společnost
atd.	a tak dále
ČEZ	České energetické závody
ČSN	Česká státní norma
DN	jmenovitá světlost
DPH	daň z přidané hodnoty
ha	hektar
IČ	identifikační číslo
Kč	korun českých
mm	milimetr
MHD	městská hromadná doprava
MJ	měrná jednotka
NP	nadzemní podlaží
NTL	nízkotlaký plynovod
SmVak	Severomoravské vodárny a kanalizace
tzv.	takzvané
WC	splachovací mísa

Obsah

1 Úvod	10
1.1 Cíl diplomové práce	12
1.2 Podklady k vypracování	12
2 Teoretická část - Rekapitulace teoretických východisek	14
2.1 Názvosloví	14
2.1.1 Investiční procesy	14
2.1.2 Investiční záměr	14
2.1.3. Obsah investičního záměru	15
2.1.4. Předinvestiční fáze	17
2.2 Stavby pro seniory	18
2.2.1 Typy závislosti osob na pomoci jiných osob dle zákona č.108/2006 Sb.	18
2.2.2 Domov pro seniory	19
2.3 Bezbariérové prostory	20
2.3.1 Zásady navrhování šaten hygienických prostorů	20
2.4 Parkovací a odstavná stání	23
2.4.1 Zásady navrhování parkování	23
3 Praktická část	25
3.1 Rekapitulace základních poznatků o vymezeném území	25
3.1.1 Základní údaje o městě Dolní Benešov	25
3.1.2 Základní údaje o řešeném území	27
3.1.3 Základní údaje o řešeném objektu	28
3.2 Analýza konkurence	30
3.2.1 Domovy pro seniory a domovy se zvláštním režimem	30
3.2.2 Ubytovací zařízení	31
3.2.3 Závěrečné zhodnocení	31
3.3 SWOT analýza návrhů řešení	32
3.4 Investiční záměr – varianta A	33
3.4.1 Identifikační údaje stavby	33
3.4.2 Odůvodnění investičního záměru	34
3.4.3 Základní údaje o stavbě	35
3.4.4 Podmiňující předpoklady	42
3.4.5 Stavební část	43
3.4.6 Technologická část	46
3.4.7 Provádění výstavby	47

3.5 Investiční záměr – varianta B	48
3.5.1 Identifikační údaje stavby	48
3.5.2 Odůvodnění investičního záměru	48
3.5.3 Základní údaje o stavbě	50
3.5.4 Podmiňující předpoklady	56
3.5.5 Stavební část	56
3.5.6 Technologická část	59
3.5.7 Provádění výstavby	60
4 Ekonomické zhodnocení variant	61
4.1 Stavební náklady	61
4.1.1 Varianta A	61
4.1.2 Varianta B	62
4.2 Zhodnocení ekonomického hlediska investičního záměru	63
5 Závěr	64
6 Seznam použité literatury	66
7 Seznam tabulek	68
8 Seznam obrázků	69
9 Seznam příloh	70
10 Seznam výkresů	71

1 Úvod

Úkolem diplomové práce je zpracování investičního záměru rekonstrukce budovy bývalého středního odborného učiliště, nyní Klokánku, na domov pro seniory ve variantním řešení. Rovněž mají být uvedena teoretická východiska pro práci, shrnuty informace o současném stavu objektu, umístění objektu v území, jeho funkčním začlenění v lokalitě. Pro popsání současného stavu řešeného objektu bude využita nejen textová část, ale především výkresová, kde je vyobrazeno současné členění objektu se svým využitím a také fotodokumentace současného stavu.

Momentálně hovoříme o budově Klokánku, tedy zařízení Fondu ohrožených dětí, v němž je nabízena přechodná rodinná péče pro děti z celé republiky, které se dostaly do nelehké životní situace. Obec Dolní Benešov má zájem o zpracování nového využití objektu, pro případ, kdy by byla náhle zrušena činnost Fondu ohrožených lidí v této lokalitě a došlo k jejich přesídlení jinam a tím vyprázdnění rozsáhlé dvoupodlažní budovy.

Objekt byl původně středním odborným učilištěm. Je složen ze dvou traktů a pro účely Klokánku byla vnitřní dispozice výrazně přestavěna a byly zde vytvořeny byty s několika pokoji, kuchyní, obývacím pokojem, koupelnou a WC. Děti z Klokánku zde žijí v rodinném prostředí s takzvanou „tetou“, která je s nimi vždy týden v bytě ubytovaná, vaří pro děti, stará se o ně a nahrazuje jim rodiče. Je zde pro děti poměrně rozsáhlé vybavení bytů, nechybí jim ani televize a počítače. Ve vnějším prostoru objektu se nachází sportoviště, které děti mohou využívat, například fotbalový stadion, kde trénuje zdejší fotbalový klub FC Dolní Benešov. V klubu je věkový rozptyl od malých dětí – mini žáků, přes starší žáky a dorost až k mužskému týmu. Děti se mohou zapojit do tohoto týmu a Klokánek jim to umožňuje, přestože sportovní vybavení s sebou přináší vždy finanční náklady.

Na základě setkání s panem Ing. Martinem Kuchařem, vedoucím odboru Územního plánování na Městském úřadě v Hlučíně, starostou obce Dolní Benešov Martinem Štefkem a dalšími představiteli obce a po konzultaci s vedoucím diplomové práce jsem se rozhodla pro variantní řešení práce v podobě zmíněného domova pro seniory, dle zadání, a druhou variantou měla být Základní škola, konkrétně druhý stupeň. Jelikož současná situace se školami v obci není zdaleka ideální a tato varianta by vyřešila mnohé problémy, zdála se mi tato možnost jako nejvhodnější. V Dolním Benešově se nacházejí dvě základní školy, jedna

pro první a druhá pro druhý stupeň, v části Dolní Benešov a jedna pro první stupeň v části Dolní Benešov Zábřeh. První stupeň se nachází v budově v centru města, kde není k dispozici tělocvična, proto jsou malé děti nuceny přecházet na tělocvik do budovy druhého stupně, která je vzdálena přes 600 m. Obzvláště v zimě je tato situace neúnosná, proto je řešena alternativně, a to v Kulturním domě, sousedícím se základní školou - prvním stupněm. Sál kulturního domu však není vybaven nutným gymnastickým a dalším náčiním k tělocviku. Oproti tomu ZŠ Dolní Benešov na ulici Nádražní disponuje zmíněnou tělocvičnou, avšak ve většině případů přechází na hodiny tělocviku do sportovního areálu, vzdáleného 1,5 km od školy. Zde se nachází víceúčelová hala, fotbalové hřiště, tenisové kurty a také hřiště pro volejbal a nohejbal. Navíc je zde také budova, která by svou velikostí mohla vyhovovat pro osm tříd druhého stupně a původně jako škola také vystavěna byla.

Při získávání poznatků o současném stavu a po vykreslení stávajícího stavu jsem však zjistila, že z technického hlediska není možné splnit požadavky předpisů a norem, kterými se řídí navrhování základních škol a musela od této varianty upustit. Nabízím tedy v dalším řešení dvě jiné varianty.

První řešení vychází přímo ze zadání školy, a to další využití objektu pro budovu domova pro seniory. Po této funkci je v obci poptávka. Objekty tohoto rázu jsou naplněny ve své celé kapacitě a mnoho zájemců o tento druh ubytování, a do jisté míry také pomoci, nemá možnost ji získat. Na zařízení pro seniory jsou dlouhé čekací listiny a také lhůty, a vznik dalšího zařízení by mnoha lidem ze širokého okolí, kteří by potřebovali pomoci při běžných denních činnostech, usnadnil situaci. Přestěhování do domova pro seniory považují, přehnaně řečeno, za řešení v nouzi. Ve chvíli, kdy člověk přestává být plně soběstačný, objevují se zdravotní komplikace v závislosti na věku a člověk si přestává plně věřit na vedení samostatného života a nemá nikoho blízkého, kdo mu výraznou pomoc může nabídnout. Senioři se často bojí, že se jim zatočí hlava a někde upadnou, ať už doma nebo cestou na nákup a velmi jim to komplikuje životní situaci, protože mnohdy zůstanou sami a nejsou schopni si dojít ani pro základní potraviny, v tuto chvíli se obvykle senior rozhodne pro přesídlení do domova pro seniory. V tomto zařízení má jistotu, že se mu dostane potřebné pomoci.

Druhé variantní řešení má koncepci rozsáhlejších bytů pro seniory. Byty slouží pro samostatnější život seniorů, avšak s možností pomoci při životních situacích, na které již nejsou dostatečně soběstační. Je koncipován obdobně jako současný domov pro děti

Klokánku. Snažila jsem se upravovat dispozici co nejméně, aby investice do přestavby nebyly tak velké.

Senioři by měli bydlet v bytech a žít relativně samostatně. Mají k dispozici prostor vlastní kuchyně, obývací pokoj a ložnici nebo společný obývací pokoj s ložnicí do jednoho obytného celku. V domově jim poskytnou možnost nakupování potravin a léků jako službu, dále praní, žehlení, úklid nebo možnost dovozu teplého jídla do bytu. Objekt v tomto členění nedisponuje jídelnou a kuchyní. Byty mají vlastní rozsáhlé kuchyně a jsou odkázány na vlastní vaření nebo dovoz obědů v jídlonosičích nebo přepravních krabičkách

Výhodou projektu je rovněž vzdálenost Dolního Benešova od velkých měst Opavy a Ostravy a dobrá dostupnost. Dolní Benešov disponuje velkou odpočinkovou oblastí v blízkosti rybníků na jižní straně města, a také příjemným historickým centrem města. Je pravdou, že zadaná lokalita je od centra města vzdálena cca 1,5 km a pro seniory může být tato vzdálenost příliš velká, toto by se však dalo vyřešit výstavbou další autobusové zastávky v blízkosti objektu a zkrácením docházkové vzdálenosti na cca 250 m. Vzhledem k rozsáhlému sportovnímu areálu v lokalitě by tato možnost byla jistě využívána nejen seniory z domova, ale také sportovci a fanoušky a obyvateli přilehlého sídliště.

1.1 Cíl diplomové práce

Cílem diplomové práce je vypracování variantního řešení využití objektu bývalého středního odborného učiliště, nyní pracoviště Fondu ohrožených dětí – Klokánku. První varianta je dána zadáním fakulty, v podobě návrhu přestavby na domov pro seniory. V druhé variantě jsem zvolila méně tradiční a modernější podobu ubytování pro seniory, a to Rezidenční byty pro seniory. Tyto dvě varianty jsou zpracovány v podobě investičního záměru.

1.2 Podklady k vypracování

- Územní plán obce Dolní Benešov z r. 2006

- katastrální mapa lokality
- výpis z katastru nemovitostí
- projektová dokumentace objektu z roku 2000
- Vyjádření o existenci sítí
 - RWE Distribuční služby, s.r.o.
 - Čez ICT Services a.s.
 - SmVak a.s.
 - Česká telekomunikační infrastruktura a.s.
- odborná literatura a přednášky
- mapy z webových serverů www.mapy.cz, <https://www.google.cz/maps>
- vlastní fotodokumentace

2 Teoretická část - Rekapitulace teoretických východisek

2.1 Názvosloví

2.1.1 Investiční procesy

- Investice - hmotné a finanční zdroje vynakládané na pořizování nového hmotného majetku na úrovni stavby, nebo změnu takového majetku na úrovni rekonstrukce, pokud má rovněž charakter stavby.
- Investiční proces - všechny činnosti a operace, které představují přípravu, realizaci, využití a odstranění investice
- Investiční cyklus - časový úsek od zrodu myšlenky o investici až po její likvidaci
- Investiční záměr - jedna z obvyklých forem předběžných studií pro předběžné rozhodnutí o pokračování přípravných fází investičního projektu. Míra nepřesnosti údajů, z důvodu častější práce s odbornými odhady, dosahuje až do 20-30 % tolerance.

2.1.2 Investiční záměr

- předběžná studie předinvestiční fáze projektu
- měl by obsahovat:
- věcné a funkční vymezení stavby, zdůvodnění nezbytnosti stavby, určení časového průběhu stavby
- požadavky na celkové urbanistické a architektonické řešení stavby, požadavky na stavebně – technické řešení stavby apod.,
- územně technické podmínky pro přípravu území, včetně napojení na rozvodné a komunikační sítě a kanalizaci, napojení na dopravní infrastrukturu, vliv stavby, provozu nebo výroby na životní prostředí
- majetkoprávní vztahy doložené snímkem pozemkové mapy a výpisem z katastru nemovitostí
- požadavky na zabezpečení budoucího provozu (užívání) stavby energiemi, vodou, pracovníky apod.

- předpokládaná výše investičních nákladů, propočet neinvestičních nákladů, odhad provozních nákladů
- předpokládaný způsob financování a časový harmonogram rozvržení finančních nákladů

2.1.3. Obsah investičního záměru

a) Investiční údaje stavby

- název stavby
- místo stavby
- charakter stavby (novostavba, přístavba, rekonstrukce, apod.)
- stavebník, uživatel
- použité podklady

b) Odůvodnění investičního záměru

- zdůvodnění nutnosti stavby
- zdůvodnění technicko – ekonomické koncepce a údaje ekonomické efektivnosti (např. snížení nákladů, návratnost vložených prostředků, aj.)
- zhodnocení souvisejících zejména vyvolaných investic
- předpokládané provozní náklady
- předpokládané měrné náklady (Kč/m³, Kč/m², Kč/m, Kč/lůžko, apod.)
- rozhodující projektové parametry (obestavěný prostor v m³, zastavěná plocha v m², užitková plocha v m², délka liniové stavby v m, počet místností, počet lůžek, počet kusů, apod.)

c) Základní údaje o stavbě

- stručný popis stávajícího řešení
- stručný popis navrhovaného i variantního řešení z hlediska účelové funkce, požadavků na urbanistické a architektonické řešení stavby, jeho vzhled a výtvarné řešení
- územně technické podmínky pro přípravu území, včetně napojení na rozvodné a komunikační sítě a kanalizaci
- údaje o provozu, popis provozu, včetně základních technických parametrů, navrhovaných technologií a zařízení, základních technických parametrech navrhovaného řešení

- nároky stavby na energie, napojení na dopravní infrastrukturu, likvidace odpadů a předpoklady napojení stavby na stávající technické vybavení území
- charakteristika území, dotčená ochranná pásma nebo chráněné území, kulturní památky, kácení zeleně, zásah do zemědělského půdního fondu (ZPF) a lesního půdního fondu (LPF), rozsah záboru parcel, ozelenění nezastavěných ploch, provedené případně vyžadované průzkumy
- vliv stavby na životní prostředí, včetně vlivu provozu nebo výroby na zdraví a životní prostředí, návrh odstranění nebo minimalizace negativních účinků
- ochrana stavby před škodlivými vlivy a účinky, protikorozní ochrana, apod.
- rozsah a uspořádání staveniště
- odolnost a zabezpečení stavby z hlediska požární ochrany a civilní obrany
- požadavky na pracovní prostředí a hygienu práce

d) Podmiňující předpoklady

- rozsah a způsob přeložek inženýrských sítí
- omezení stávajících provozů
- podmiňující vyvolané investice, předpoklady na jejich zabezpečení např. demolice, výkupy pozemků a objektů, apod.
- počet pracovníků pro provoz a údržbu (vlastní, externí), požadavky na zvýšení počtu pracovníků po dokončení stavby a jejich stručné odůvodnění

e) Stavební část

- rozdělení stavby na stavební objekty (SO)
- popis jednotlivých stavebních objektů
- účel hlavních stavebních objektů
- stavebně – technické řešení objektů
- požadavky na dispoziční, architektonické a provozní řešení
- požadavky na technické vybavení objektu

f) Technologická část

- Rozdělení stavby na provozní soubory
- Popis jednotlivých provozních souborů
- Účel, funkce, kapacita a hlavní technické parametry technologického zařízení,
- požadavky na pracovní prostředí a hygienu práce

- Popis technologie výroby a uvedením nositele technologického procesu
- Zajištění budoucího provozu energiemi
- Technologické odpady všeho druhu, způsob využití nebo likvidace

g) Provádění stavby

- Předpokládaný časový plán přípravy a realizace stavby
- Zásady řešení zařízení staveniště, situování ploch ZS, možnost využití stávajících objektů, zdroje pro výstavbu a dopravní systém
- Předpokládaný dodavatelský systém

h) Výkresy

- snímek katastrální mapy se zakreslením obrysu stavby
- koordinační situace na podkladě katastrální mapy se zakreslením vazeb na okolí
- architektonická situace stavby
- jednoduché půdorysy jednotlivých podzemních a nadzemních podlaží navrhovaného řešení včetně legendy místností, u staveb charakteru rekonstrukcí a modernizací půdorysy současného stavu
- pohledy z významných stran, příp. perspektiva, vizualizace

j) Celkové náklady stavby

- rekapitulace celkových rozpočtových nákladů stavby

k) Dokladová část

- výpisy z katastru nemovitostí (list vlastnictví) u dotčených parcel a informace z katastru nemovitostí u sousedních parcel
- předběžné projednání s rozhodujícími orgány státní správy a organizacemi [1]

3.1.4. Předinvestiční fáze

- smyslem předinvestiční fáze je definovat účel a cíle projektu včetně zpracování potřebné dokumentace v takové míře podrobnosti, aby byla jasným podkladem pro činnosti ve fázi investiční

- obsahuje:

- základní definování problému, který má být projektem řešen
- shromáždění podkladů
- definování představy o logickém i časovém průběhu přípravné fáze projektu

- základní otázky:

- „proč“ má být projekt realizován
- „co“ se má projektem realizovat (čeho dosáhnout)
- „jak“ nejlépe projekt realizovat
- „kdo“ je schopen projekt nejlépe realizovat, s co nejmenšími riziky
- „kdy“ má být projekt realizován, aby bylo dosaženo úspěchu
- „za kolik“ chceme projekt realizovat [1]

2.2 Stavby pro seniory

2.2.1 Typy závislosti osob na pomoci jiných osob dle zákona č.108/2006 Sb.

Osoba se považuje za závislou na pomoci jiné fyzické osoby ve:

- stupni I (lehká závislost), jestliže z důvodu dlouhodobě nepříznivého zdravotního stavu potřebuje každodenní pomoc nebo dohled při více než 12 úkonech péče o vlastní osobu a soběstačnosti nebo u osoby do 18 let věku při více než 5 úkonech péče o vlastní osobu a soběstačnosti
- stupni II (středně těžká závislost), jestliže z důvodu dlouhodobě nepříznivého zdravotního stavu potřebuje každodenní pomoc nebo dohled při více než 18 úkonech péče o vlastní osobu a soběstačnosti nebo u osoby do 18 let věku při více než 10 úkonech péče o vlastní osobu a soběstačnosti
- stupni III (těžká závislost), jestliže z důvodu dlouhodobě nepříznivého zdravotního stavu potřebuje každodenní pomoc nebo dohled při více než 24 úkonech péče o vlastní

osobu a soběstačnosti nebo u osoby do 18 let věku při více než 15 úkonech péče o vlastní osobu a soběstačnosti

- stupni IV (úplná závislost), jestliže z důvodu dlouhodobě nepříznivého zdravotního stavu potřebuje každodenní pomoc nebo dohled při více než 30 úkonech péče o vlastní osobu a soběstačnosti nebo u osoby do 18 let věku při více než 20 úkonech péče o vlastní osobu a soběstačnosti. [2]

2.2.2 Domov pro seniory

Domovy pro seniory slouží jako dlouhodobé bydlení nahrazující domov. Poskytují se zde pobytové služby osobám, které mají sníženou soběstačnost zejména z důvodu věku, a jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby. [2]

a) Základní kapacitní a prostorové nároky

Velikost ústavu nesmí překročit kapacitu 200 míst. Výjimečně lze počet míst v ústavu překročit, odpovídají-li jinak stávající obytné jednotky minimálním standardům a jsou umístěny ve více budovách s dostatečně velkou přilehlou parkovou plochou.

Nejméně 60% celkové lůžkové kapacity v domově důchodců musí tvořit obytné jednotky pro jednu osobu a maximálně 20 % mohou být obytné jednotky pro 4 osoby. Obytné jednotky pro více než 4 osoby nejsou povoleny.

Obytná jednotka se sestává z příslušenství, které tvoří předsíň, WC a koupelna nebo sprchový kout a kombinace obývací místnosti s ložnicí.

Minimální podlahová plocha obytné jednotky bez zápočtu plochy lodžii a balkonů a příslušenství činí pro jednu osobu 16 m²., přípustná je odchylka 2 m².

Příslušenství obytné jednotky může sloužit maximálně pro 4 osoby, nebo být přičleněno maximálně ke dvěma obytným pokojům.

Pokud v současných domovech nejsou z naléhavých stavebnětechnických důvodů standardy uvedené v předcházejících bodech splnitelné, je po dobu trvání těchto překážek přípustné, aby minimální výměra na jednu osobu činila 12 m² . Ze stejných důvodů nemusí být výjimečně součástí příslušenství pokoje WC, koupelna a sprcha. V takovém případě však musí domov zajistit v rozsahu uvedeném v příloze č.1. Vyhlášky 398/2009 Sb. dostatečné množství těchto zařízení v jiných a dostupných částech objektu. [2]

Úsek stravování

Stravovací úsek se skládá z odbytové části, výrobní části, v podobě kuchyně, skladovací části a provozního příslušenství. Odbytovou část tvoří jídelna, hygienické prostory. Výrobní část zahrnuje kuchyň, čistou a hrubou přípravnu, výdejnu a umývárnu stolního a kuchyňského nádobí. Skladovací část se skládá ze skladů potravin, pomocných skladů a příjmu zásob. Do provozního příslušenství se řadí kancelář kuchyně, prodej stravenek, jídelna, denní místnost, hygienické prostory zaměstnanců. [2]

2.3 Bezbariérové prostory

2.3.1 Zásady navrhování šaten hygienických prostorů

a) Šatny

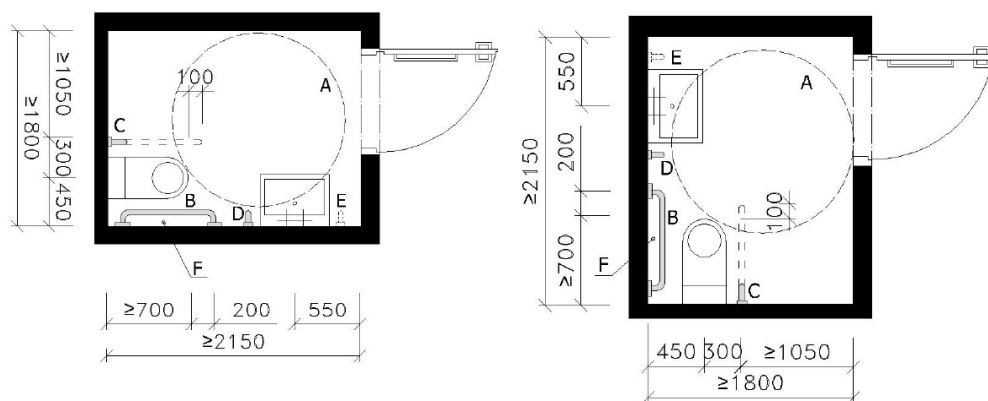
Šatna je samostatná místnost se vstupem šířky nejméně 800 mm. Šatny, sloužící osobám s tělesným postižením musí mít dveře opatřené vodorovným madlem ve výšce 800 - 900 mm a ochranou proti mechanickému poškození vozíkem do výšky 400 mm. Počet míst v šatně musí odpovídat celkovému počtu uživatelů s desetiprocentní rezervou. Podle druhu staveb navrhujeme šatny věšákové bez obsluhy, věšákové s obsluhou a skříňkové, jejichž parametry jsou uvedené v normě ČSN 73 4108. [9]

b) Záchody

Záchody se navrhují společné nebo oddělené pro muže a ženy. Společné záchody mohou být v zařízeních pro děti předškolního věku a na pracovištích do pěti pracovníků. U veřejně přístupných staveb se navrhují záchody odděleně pro veřejnost a pro zaměstnance. Místnost se záchody a pisoáry musí mít záchodovou předsíň. Záchody oddělené pro muže a ženy nesmí mít společnou záchodovou předsíň. Předsíň musí být větraná a vybavuje se umyvadly, odpadkovým košem, zrcadly, zařízením pro osušení rukou, věšáky a odkládacími poličkami. Rozměry záchodových kabin a vzájemné vzdálenosti sanitárních zařízení záchodů jsou uvedené v normě ČSN 73 4108. [9]

Bezbariérové záchodové kabiny musí mít šířku nejméně 1800 mm a hloubku nejméně 2150 mm. Záchodová kabina s využitím asistence musí mít šířku nejméně 2200 mm a hloubku nejméně 2150 mm. Šířka vstupu musí být minimálně 800 mm. Dveře musí být otevíravé ven a zámek dveří musí být zjištělný zvenku, a musí být z vnitřní strany opatřeny vodorovným madlem ve výšce 800 až 900 mm. Záchodová mísa musí být osazena v osové vzdálenosti 450 mm od boční stěny a minimálně 700 mm od zadní stěny. Horní hrana sedátka musí být ve výši 460 mm od podlahy. Ovládání splachovacího zařízení musí být umístěno na straně s volným přístupem k míse a ve výši maximálně 1200 mm. Ovladač signalizačního systému nouzového volání musí být v dosahu ze záchodové mísy, a to ve vzdálenosti 600 - 1200 mm nad podlahou a také z podlahy a to nejvýše 150 mm nad podlahou. Po obou stranách záchodové mísy musí být madlo, u záchodových mís přístupných z jedné strany je sklopné madlo na straně přístupu a pevné madlo na straně druhé. U záchodových mís přístupných z obou stran musí být na obou stranách sklopná madla. Vzájemná vzdálenost

madel je 600 mm a jsou kotveny ve výšce 800 mm nad podlahou. Sklopné madlo přesahuje záchodovou mísu o 100 mm a pevné madlo o 200 mm. Umývadlo musí být opatřeno stojánkovou výtokovou baterií s pákovým ovládáním. Horní hrana umývadla musí být ve výšce 800 mm a vedle umývadla musí být ukotveno svislé umyvadlo v délce nejméně 500 mm. U pevného zrcadla musí být spodní hrana ve výšce maximálně 900 mm a horní hrana minimálně 1800 mm nad podlahou. U sklopného zrcadla nesmí ovládací páka vystupovat do prostoru. [5]



a) Vstup na kratší straně

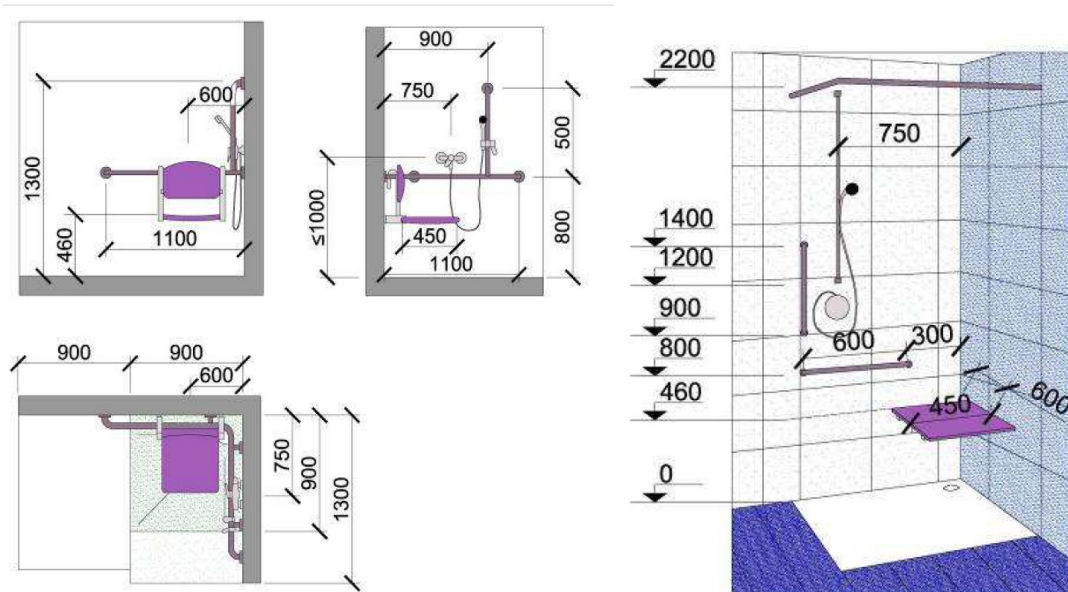
b) Vstup na delší straně

Obr.1 Bezbariérová záchodová kabina [2]

c) Umyvárny

Umyvárny se navrhují pro částečnou nebo úplnou tělesnou očistu. Zpravidla se umísťují vedle šaten a musí být odděleně pro muže a pro ženy. Společné umývárny pro obě pohlaví jsou v zařízeních pro děti předškolního věku. Každé umývací místo musí mít mísící baterii pro studenou a teplou vodu a samostatný odpad. Umývárna se sprchami musí být spojena s prostorem pro osušení. Umývárny pro částečnou očistu se vybavují umývadly, umývacími žlaby, případně fontánkami a vaničkami na mytí nohou. Umývárny pro celkovou tělesnou očistu se vybavují sprchami, sprchovými mísami, výjimečně vanami, umývadly a vaničkami na mytí nohou. Nejmenší rozměry a vzájemné vzdálenosti sanitárních zařízení umýváren jsou uvedené v normě ČSN 73 4108. [9]

Sprchové kouty a sprchové boxy pro osoby s omezenou schopností pohybu musí mít šířku a hloubku nejméně 900 mm. Vedle sprchového prostoru musí být volný prostor pro odložení vozíku o šířce 1000 mm a hloubce 1200 mm. Výškový rozdíl podlahy a dna sprchovacího boxu nebo koutu nesmí být více než 20 mm. Sprchové kouty a boxy musí být vybaveny sklopným sedátkem v osové vzdálenosti 600 mm od rohu a ve výšce 460 mm nad podlahou. Nejmenší rozměry sedátka jsou 450 x 450 mm. V dosahu maximálně 750 mm od rohu musí být ruční sprcha s pákovým ovládáním, u které je ukotveno svislé a vodorovné madlo. Vodorovné madlo musí být ve výšce 800 mm nad podlahou, dlouhé nejméně 600 mm a umístěno nejvýše 300 mm od rohu sprchovacího koutu. Svislé madlo musí být nejméně 500 mm dlouhé a musí být umístěno ve vzdálenosti 900 mm od rohu koutu. [5]



Obr. 2 Bezbariérový sprchový kout [3]

2.4 Parkovací a odstavná stání

2.4.1 Zásady navrhování parkování

Parkovací a odstavná stání pro osobní automobily se zřizují u všech zdrojů a cílů dopravy, a to u bytových staveb, občanských staveb, výrobních a administrativních zařízení apod. Parkovací a odstavná stání pro osobní automobily se zřizují jako samostatné plochy mimo prostor místní komunikace, v samostatných objektech nadzemních i podzemních, jako součástí bytového i nebytového charakteru. [7]

a) Stanovení počtu parkovacích stání:

Celkový počet potřebných stání u staveb se určí výpočtem podle vzorce uvedeného v normě ČSN 73 6110. Pro výpočet je nutno předem stanovit základní počet parkovacích a odstavných stání podle Tabulky 34 uvedené v této normě. Dále je nutno znát součinitel vlivu stupně automobilizace a stupeň redukce počtu stání určený charakterem území podle tabulky. [8]

- Technické parametry parkovacích stání:

Parkovací stání se umísťují tak, aby byla zajištěna docházková vzdálenost pro krátkodobé stání 200 m a pro dlouhodobé stání 300 m. Velikost a uspořádání parkovacích stání se navrhuje v souladu s normou ČSN 73 6056. [8]

Dle normy ČSN 73 6056 rozlišujeme parkovací stání podle kategorie vozidel, skupin uživatelů a podle vztahu k pozemní komunikaci. Minimální rozměry jednotlivých typů stání jsou uvedeny v tabulce normy (viz Tab. I).

Tab. 1 - Rozměry parkovacího stání pro osobní a lehká užitková [8]

Řazení vozidel	Skupina vozidel	Základní šířka stání ^{*)}	Skutečná šířka stání	Rozšíření krajního stání (bezpečnostní odstup)	Délka stání	Převis vozidla	Šířka jízdního pruhu/pásu ^{**)} – jízda vpřed (bez nadjetí)	Šířka jízdního pruhu/pásu ^{**)} – couvání
		a (m)	g (m)				c (m)	c (m)
Kolmé	osobní	2,50	2,50	0,25	5,00	0,50	6,00	4,75
		2,65	2,65				5,75	4,25
		2,80	2,80				4,25	3,75
	lehká užitková (dodávka)	2,75	2,75	0,40	6,50	0,50	7,75	6,25
		2,90	2,90				7,00	6,00
		3,10	3,10				5,50	5,50
Šikmé 75°	osobní	2,50	2,50	0,25	5,30	0,50	5,00	
		2,75	2,65				4,25	
		2,90	2,80				3,25	
	lehká užitková (dodávka)	2,75	2,75	0,40	6,80	0,50	6,25	
		3,00	2,90				5,25	
		3,20	3,10				3,75	
Šikmé 60°	osobní	2,50	2,50	0,25	5,20	0,50	3,50	
		3,10	2,65				3,00	
	lehká užitková (dodávka)	2,75	2,75	0,40	6,60	0,50	4,25	
		3,35	2,90				3,50	
Šikmé 45°	osobní	2,50	2,50	0,25	4,80	0,50	3,00	
		3,75	2,65				2,50	
	lehká užitková (dodávka)	2,75	2,75	0,25	6,00	0,50	3,50	
^{*)} Při návrhu parkovacích stání se s ohledem na místní podmínky upřednostňuje menší šířka stání a větší šířka jízdního pásu. ^{**)} V závislosti na místních podmínkách (povolené/zakázané najetí vozidla do protisměru při parkování) se navrhne jeden nebo dva jízdní pruhy (jednosměrný nebo obousměrný provoz). Pro návrh základní šířky parkovacího stání platí šířka jízdního pásu ve stejném řádku tabulky.								

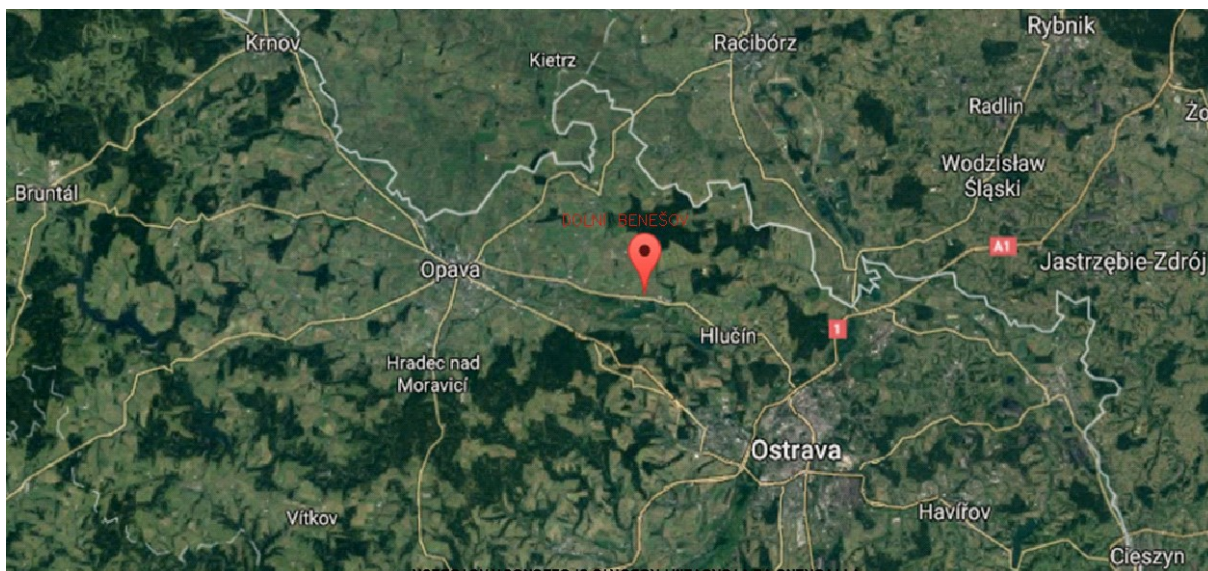
Sklon parkovacích stání nemá být větší v příčném směru než 5 % a v podélném směru 3 %. Pokud je navržen parkovací pás podél jízdního pásu, může být příčný sklon stání v závislosti na příčném sklonu komunikace až 9 %. U parkovacích pruhů nesmí být podélný sklon stání větší než 6 %. Součástí návrhu musí být odvádění srážkových vod ze zpevněných ploch parkoviště. Parkovací stání se nesmí umisťovat v rozhledových polích křižovatek a sjezdů, v křižovatkách a ve vzdálenosti 5 m před i za hranou křižovatky, v odbočovacích, připojovacích a vyhrazených pruzích, v prostoru zastávek veřejné linkové dopravy, v prostoru rozhledových polí železničních přejezdů nebo před přechodem pro chodce. [8]

3 Praktická část

3.1 Rekapitulace základních poznatků o vymezeném území

3.1.1 Základní údaje o městě Dolní Benešov

Dolní Benešov je město na Hlučínsku, nedaleko Polska, ležící na levém břehu řeky Opavy v údolí. Město je složeno ze dvou částí, nazývajících se Dolní Benešov a Zábřeh. Řeka Opava v minulosti sloužila městu k vybudování mlýnů a zpracovávání dřeva. V Dolním Benešově najdeme několik vodních ploch, včetně největšího rybníku bývalého okresu Opava, s názvem Nezmar. Tento rybník se nachází v bezprostřední blízkosti zastavěné zóny centra města a lemuje přibližně třetinu zástavby na jižní straně obce. Město leží v oblasti Slezská nížina, celku Opavská pahorkatina, podcelku Poopavská nížina. Je tvořeno mírně zvlněnou pahorkatinou, jejíž vznik byl ovlivněn činností ledovce a řeky Opavy. Nadmořská výška části Dolní Benešov je přibližně 231 m.n.m., části Zábřeh 322 m.n.m.



Obr. 3 – Vyznačení polohy města Dolní Benešov vzhledem k okolí [14]

Dolní Benešov v historii několikrát ztratil statut města, naposledy mu byl vrácen Parlamentem ČR k 1. únoru 1996. Nejstarší zástavba města se nachází na náměstí Cypriana Lelka, Náměstí Svobody a jejich přilehlém okolí. Ve městě převažuje zástavba rodinných domů, avšak najdeme zde i bytovou zástavbu, a to především v západní části obce a

v blízkosti ulice Nádražní, u průmyslové části obce na severovýchodu a v blízkosti bývalého středního odborného učiliště, jehož rekonstrukcí se v této práci zabývám.

Dolní Benešov najdeme uprostřed významného komunikačního tahu mezi okresním městem Opavou a krajským městem Ostravou. Ostrava je sídlem nejen Moravskoslezského krajského úřadu, ale také Ostravsko-opavské diecéze církve římskokatolické, k níž dolnobenešovská farnost náleží.

V Dolním Benešově najdeme nejrůznější občanskou vybavenost, potřebnou k běžnému životu. Od obchodních ploch různého sortimentu, přes církevní stavby, kulturní dům, zámek, historické náměstí, až po kadeřnictví a obdobné služby.

K 1.1.2016 město Dolní Benešov eviduje celkem 4083 obyvatel, z toho 3369 v části Dolní Benešov a 714 v městské části Zábřeh. Město se rozkládá na 1479 ha.

Tab. 2 – Demografické údaje města Dolní Benešov [13]

POČET DOMŮ	
Dolní Benešov	565
Dolní Benešov, část Zábřeh	170
POČET OBYVATEL	
Celkem	4083
Dolní Benešov	3369
část Zábřeh	714
VELIKOST MĚSTA	
Rozloha Dolní Benešov	1074 ha
Zemědělská půda	671 ha
Lesní pozemky	17 ha
Vodní plocha	223 ha
Zastavěná plocha	47 ha
Ostatní plocha	117 ha
část Zábřeh	405 ha
Zemědělská půda	279 ha
Lesní pozemky	3 ha
Vodní plocha	18 ha
Zastavěná plocha	10 ha
Ostatní plocha	95 ha

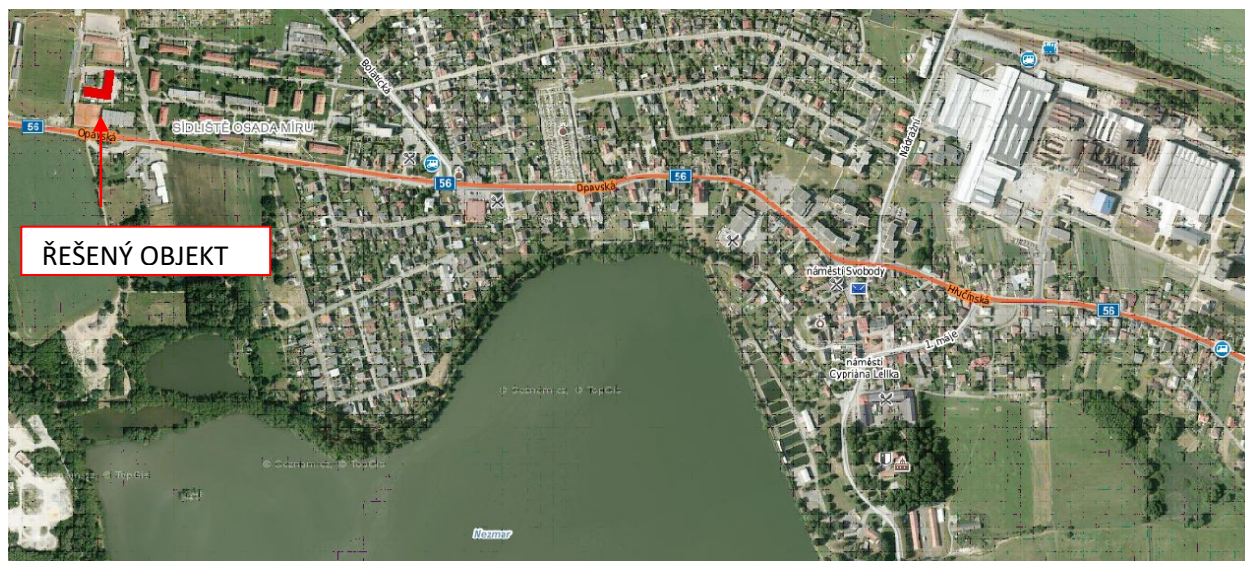
Demografické údaje

SLOŽENÍ OBYVATELSTVA DOLNÍHO BENEŠOVA K 01.01.2016	
muži	1 667
ženy	1 702
SLOŽENÍ OBYVATELSTVA ČÁSTI ZÁBŘEH K 01.01.2016	
muži	350
ženy	364
VĚKOVÝ PRŮMĚR OBYVATEL	
muži	40,08
ženy	43,67

3.1.2 Základní údaje o řešeném území

Řešené území se rozprostírá na severozápadní části města Dolní Benešov. Na západ od řešeného území se již nachází městská část Dolní Benešov Zábřeh. Střed mého zájmu, objekt

bývalého Středního odborného učiliště, se nachází v srdci sportovního mnohoúčelového areálu, který jej obklopuje ze tří stran, a z poslední strany, východní, je lemován zástavbou pro hromadné bydlení.



Obr. 4 Vyznačení polohy lokality ve městě Dolní Benešov [15]

Dopravní dostupnost není ideální. Automobilová doprava je zajištěna z ulice Osada míru a přímo k objektu vede pozemní komunikace a je k dispozici parkoviště. Pro pěší je možnost kratší trasy přes bránu přímo z ulice Osada míru. Hromadná doprava na území je méně dostupná. Město disponuje dvěma vlakovými stanicemi, které jsou od řešené lokality vzdáleny cca 1,6 km. Nejbližší autobusová zastávka se nachází cca 600 m od objektu. Autobusové linky zajišťují spojení Dolního Benešova s okolními obcemi a městy Opava a Hlučín. Pomocí vlaků se z Dolního Benešova dostaneme do Hlučina nebo Opavy. Areál je oddělen oplocením od komunikace na východě a disponuje čtyřmi bránami. Jedna se nachází u vjezdu na parkoviště k objektu, druhá na komunikaci pro pěší, třetí u vjezdu k víceúčelové hale, která je v oploceném areálu objektu a čtvrtá odděluje prostor objektu od komunikace u tenisových kurtů. Toto je vidět na výkresu Koordinační situace ve výkresové části. Území je napojeno na technickou infrastrukturu. Nachází se zde připojení elektrické energie, plynovodu, vodovodu, jednotné kanalizace a telekomunikací.

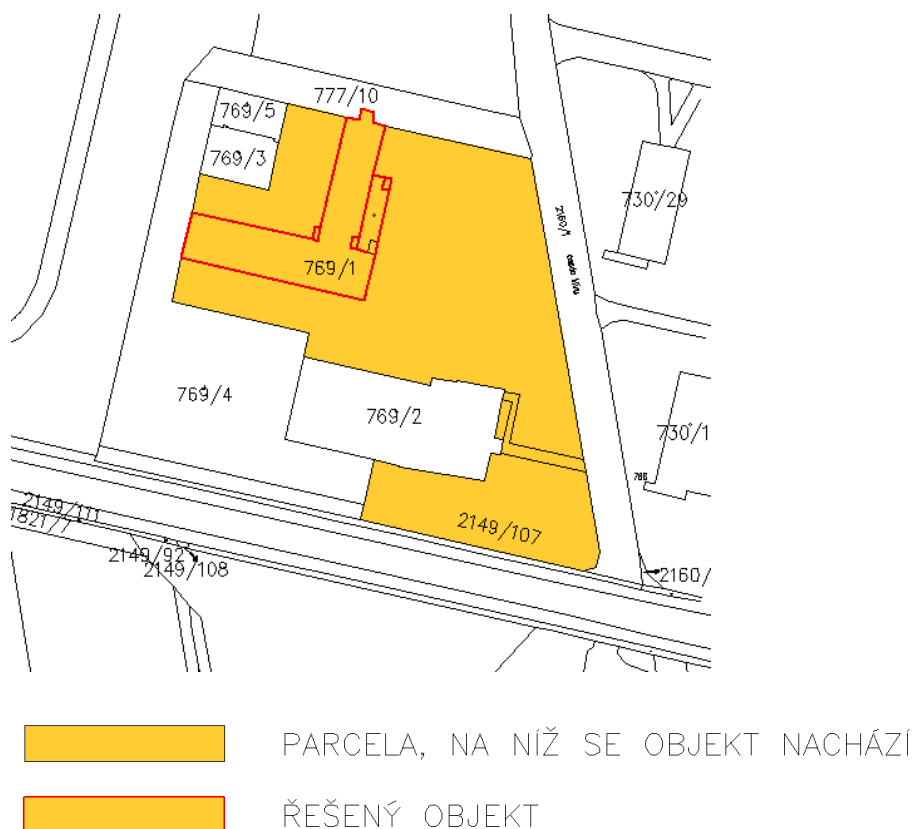
3.1.3 Základní údaje o řešeném objektu

Řešený objekt se nachází na severozápadním okraji městské části Dolní Benešov. Rozprostírá se na parcele 769/1 katastrálního území Dolní Benešov s výměrou 6843 m². Adresa je Osada

míru č. p. 313 a objekt je v katastru nemovitostí popsán jako stavba občanského vybavení. Objekt zaujímá plochu 1080 m², skládá se ze dvou traktů, má dvě nadzemní podlaží a ve dvou částech je podsklepen.

V Územním plánu města Dolní Benešov je řešený objekt vyznačen jako plocha občanské vybavenosti nekomerčního charakteru (školství, kultura, správa), jak je vidět na výkresu Širší vztahy. Na tomto výkresu se nachází rovněž mapa s vyznačením objektů v přilehlém areálu budovy. Nachází se zde fotbalový stadion, víceúčelová sportovní hala, tenisové kurty, volejbalová hřiště a sauna s masážími..

Na podkladu katastrální mapy je vyznačena parcela a řešený objekt. Vlastníkem parcely, a tedy i objektu, je Město Dolní Benešov. Objekt se nachází uprostřed sportovního areálu. Na výkresu Majetkoprávní vztahy jsou popsány také tyto sousedící parcely, a z toho vyplývá, že téměř celý areál vlastní Město Dolní Benešov a může tedy plně rozhodovat o tom, co se s tímto objektem bude dít v budoucnu.



Obr. 5 Vyznačení objektu a parcely, na niž se nachází [16]

3.2 Analýza konkurence

3.2.1 Domovy pro seniory a domovy se zvláštním režimem

Název, adresa, cílová skupina	kapacita	poskytované služby
Domov pro seniory sv. Hedviky – Kravaře	46 lůžek	ubytování v budově Domova sv. Hedviky, Alejní 375/22, 747 21 Kravaře
Alejní 22, 747 21 Kravaře		poskytnutí stravy - 3 hlavní jídla, 2 vedlejší
.- určeno pro seniory ve věku od 60 let se sníženou soběstačností z důvodu stáří nebo zdravotního stavu, kteří vyžadují pravidelnou pomoc jiné osoby		pomoc při zvládání běžných úkonů péče o vlastní osobu
		pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu
		zprostředkování kontaktu se společenským prostředím
		sociálně terapeutické činnosti
		aktivizační činnosti
		pomoc při uplatňování práv a oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí
		nezbytnou zdravotní péči
		úklid, prání a drobné opravy ložního a osobního prádla a ošacení, žehlení
Domov pro seniory Ludmila	70 lůžek	pomoc při zvládání běžných úkonů péče o vlastní osobu
Poddubi 7, 747 92 Háj ve Slezsku - Smolkov		pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu
.- mladší senioři (65-80 let)		poskytnutí stravy nebo pomoc při zajištění stravy
.- starší senioři (nad 80 let)		poskytnutí ubytování
		aktivizační činnosti
		zprostředkování kontaktu se společenským prostředím
		sociálně terapeutické činnosti
		pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí
		sociální poradenství
		zajištění zdravotní péče osobám, kterým jsou poskytovány sociální služby formou pobytových služeb
Domov pod Vinnou horou	114 lůžek	poskytujeme ubytování a stravování
Dlouhoveská 91/1915, 748 01 Hlučín		pomáháme při zvládání běžných úkonů péče o vlastní osobu
domov pro seniory	90 lůžek	pomáháme při osobní hygieně
domov se zvláštním režimem	23 lůžek	poskytujeme ošetrovatelskou péči osobám, které jsou zcela závislé na pomoci druhé osoby
odlehčovací služba	1 lůžko	zprostředkováváme kontakt se společenským prostředím
.- osoby nad 60 let se sníženou soběstačností		nabízíme sociálně terapeutické a aktivizační činnosti
		pomáháme při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí
Charitní domov sv. Milauláše	39 lůžek	kromě domova pro seniory poskytuje také služby:
Hlučinská 1330/7a, 747 14 Ludgeřovice		Charitativní ošetrovatelská služba v rodinách
Domov pro seniory		Charitativní pečovatelská služba v rodinách
		Charitativní asistenční služba
		Sociálně terapeutická dílna
		Půjčovna kompenzačních pomůcek
Seniorcentrum Opava		bydlení formou pronájmu bytů
Rolnická 24, 747 05 Opava		
Penzion I - Rolnická 24 - dispozice 1+1	38 bytů	
Penzion II - Rolnická 29 - dispozice 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1	58 bytů	
Penzion III - Rolnická 9 - dispozice 2+kk	48 bytů	
Domov Bílá Opava		pomoc při zvládání běžných úkonů péče o vlastní osobu
Rybářská 545/27	149 lůžek	pomoc při osobní hygieně, nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu
Rooseveltova 878/3	51 lůžek	zprostředkování kontaktu se společenským prostředím
Domov pro seniory - nad 65 let		volnočasové činnosti
Domov se zvláštním režimem - nad 60 let		aktivizační činnosti
		pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí

Tab. 3 – Konkurenční zařízení stejného typu v okolí [zdroj vlastní]

3.2.2 Ubytovací zařízení

Tab. 4 – Konkurenční zařízení stejného typu v okolí [zdroj vlastní]

Název	Kapacita	Vybavení
Penzion HERTA Opavská 276, 747 22 Dolní Benešov	25 osob	pokoje s televizí, se sociálním zařízením, lednicí a bezplatným připojením k internetu, restaurace s krbem a barem je umístěna ve zvýšeném přízemí
Penzion U Krokodýla Hlavní 37, 747 11 Kozmice	22 osob	včetně restaurace s nekuřáckou místností, letní terasa s obsluhou, vinárna pro soukromé akce
Penzion Kamenec ul. Kamenec č. 100, 747 92 Jilešovice	24 osob	klimatizace v každém pokoji, vířivá vana, TV, lednice, WIFI připojení, parkování v areálu
Penzion U Fontány Průmyslová 894/1, 747 23 Bolatice		klimatizace v každém pokoji, vířivá vana, TV, lednice, WIFI připojení, parkování v areálu
Penzion Slanina Opavská 214/165, 747 21 Kravaře	15 osob	LCD televizor, vlastní sprchový kout, WC, WIFI, parkování v areálu

3.2.3 Závěrečné zhodnocení

Analýzou trhu jsem zjistila, že v okolí do dvaceti kilometrů od zadané lokality se nachází 6 zařízení typu domova pro seniory nebo domova se zvláštním režimem. Některé z nich pronajímají pokoj s koupelnou a WC, jiné celé byty, avšak společné zůstává pro oba typy poskytování služeb pro klienty z důvodu nesoběstačnosti. Jedná se především o pomoc při běžných denních aktivitách, zajištění stravování, praní a žehlení prádla, zajišťování nákupu léků apod.

Další možnou variantou využití lokality by bylo ubytovací zařízení. V bezprostřední blízkosti Dolního Benešova, to znamená 7,5 km se nachází 5 ubytovacích zařízení, poskytujících standardně vybavené pokoje s vlastní koupelnou, WC, připojením WIFI, televizí, a možností stravování v restauraci.

Jelikož za hranicí 7,5 km od Dolního Benešova se nachází dalších nejméně dvacet ubytovacích zařízení, jistě naplňují poptávku v dané lokalitě. Oproti tomu o umístění v domově pro seniory je neustálý zájem a počet míst je stále nedostačující, proto je tato varianta jistě vhodnější než ubytovací zařízení typu penzionu. V případě změny užívání stavby na ubytovací zařízení by také mohl vyvstat konflikt s územním plánem, který tuto lokalitu definuje jako občanskou vybavenost pro nekomerční využití.

3.3 SWOT analýza návrhů řešení

Dle Územního plánu města Dolní Benešov lze objekt využít jako občanskou vybavenost nekomerčního charakteru. Pomocí SWOT analýzy se budu snažit posoudit, jaké využití je více či méně vhodné.

Varianta č. 1 – Domov pro seniory

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
Vysoká poptávka po stavbách sociálních zařízení poptávka po zaměstnání možnost získání dotací z Evropských fondů klidné město s přírodou na dosah	Nutnost přestavby a investování do objektu Nízké starobní důchody Poloha na okraji města Nedostupné rehabilitační služby
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
Vytvoření pracovních míst Pomoc seniorům Zabránění vzniku brownfieldu z opuštěné budovy	Nezískání dotace z Evropských fondů Nenávratnost investic Nenaplnění kapacity domova Vysoké provozní náklady

Varianta č. 2 – Ubytovací zařízení typu penzion

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
Poloha na okraji města daleko od centra Možnost využití přilehlých kurtů a hřišť	Poloha na okraji města daleko od centra Nutné vyvolané investice pro rekonstrukci
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
Poskytnutí něčím výjimečným zajímavé	Nenaplnění kapacity

ubytování pro hosty, lišit se od ostatních	
--	--

Varianta č. 3 – 2. stupeň základní školy

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
Možnost využití přilehlých kurtů a hřišť	Poloha na okraji města daleko od centra Nutné vyvolané investice pro rekonstrukci
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
Využití dotačního programu Evropské unie Zlepšení stavu základní škol v obci	Nenávratnost investic

Z Územního plánu a SWOT analýzy vyplývá, že nejvhodnější využití by bylo jako domov pro seniory, s ohledem na poptávku po službách a nutnost nekomerčního využití budovy.

3.4 Investiční záměr – varianta A

3.4.1 Identifikační údaje stavby

Název stavby: Domov pro seniory

Místo stavby: Osada míru 313, 747 22 Dolní Benešov

Okres Opava, kraj Moravskoslezský

Katastrální území Dolní Benešov

Parcelní číslo 761/1

Charakter stavby: rekonstrukce

Stavebník: Dolní Benešov

Hájecká 65, 747 22 Dolní Benešov

IČO: 00 29 99 79, email: mesto@dolnibenesov.cz

Uživatel: Dolní Benešov

Hájecká 65, 747 22 Dolní Benešov

IČO: 00 29 99 79, email: mesto@dolnibenesov.cz

Použité podklady: Územní plán města Dolní Benešov, katastrální mapa, vlastní fotodokumentace, projektová dokumentace stavby, vyjádření správců sítí, literatura uvedena v seznamu použitých zdrojů

3.4.2 Odůvodnění investičního záměru

a) Zdůvodnění nutnosti stavby

Nutnost rekonstrukce není prozatím zcela aktuální. V objektu sídlí Fond ohrožených dětí, který využívá zdejší prostory pro ubytování dětí ve špatné sociální situaci, které potřebují okamžitou pomoc. Budoucnost existence tohoto typu zařízení však není vůbec jistá. Kdykoli se může stát, že zařízení Klokánku bude na tomto místě zrušeno a v tu chvíli je potřeba mít k dispozici nápad na využití objektu pro další roky.

Varianta domova pro seniory je vzhledem ke koncepci objektu vhodným řešením. Po tomto typu ubytovacího zařízení a sociální pomoci je vysoká poptávka a na tyto typy pomoci jsou dlouhé pořadníky a čekací lhůty. Ve chvíli, kdy se tento objekt uvolní a bude možné investovat do jeho přestavby na podobu varianty A mého návrhu, skoro 30 seniorů může získat nový domov, kde o ně bude postaráno a bude jim ulehčeno z každodenních povinností službami i osobní pomocí. Nebudou dále nuceni nakupovat, vařit, prát, žehlit a starat se o úklid své domácnosti ve chvílích, kdy se nebudou cítit po zdravotní stránce dobře a přitom budou mít kolem sebe uklizeno a čisto. Rovněž vzniknou nové pracovní příležitosti.

b) Zdůvodnění technicko-ekonomické koncepce a údaje o ekonomické efektivnosti

Využití objektu jako domov pro seniory má možnost získat finance z evropských fondů a dotací, což napomůže městu s úpravami objektu a nebude muset uvolnit všechny vynaložené investice do stavebních úprav z vlastního rozpočtu. Nový návrh napomáhá udržitelnému rozvoji města a zamezuje vzniku brownfieldu a chátrání objektu v případě zrušení Klokánku.

c) Zhodnocení souvisejících zejména vyvolaných investic

Při realizaci rekonstrukce by došlo k vyvolání jistých investic, především na stavební úpravy, odstranění dětského hřiště a úprav venkovního prostředí, vybavení mobiliářem a doplnění zelení. Při stavebních úpravách nebudou probíhat rozsáhlé demolice, pouze nutné úpravy

prostorů pro koupelny a jejich rozvody, předělování příčkami, vytváření nových otvorů pro dveře a umístění výtahu pro méně mobilní klienty.

d) Předpokládané provozní náklady

Jisté provozní náklady objektu jsou náklady na pitvou vodu, odvod dešťových a splaškových vod, plyn, elektrickou energii, telekomunikace a vytápění, odvoz a likvidaci odpadů. Druhý soubor provozních nákladů sestává z mezd zaměstnanců, výdajů za daň z nemovitosti a pojištění objektu, běžnou údržbu a opravy.

e) Předpokládané měrné náklady

Parametr	Měrná jednotka	Počet mj
1 lůžko (1lůžkový pokoj)	ks	18
1 lůžko (2lůžkový pokoj)	ks	8

f) Rozhodující projektové parametry

Parametr	Měrná jednotka	Počet mj
Obestavěný prostor	m ³	8100
Zastavěná plocha	m ²	950
Počet lůžek	ks	28

3.4.3 Základní údaje o stavbě

a) Stručný popis stávajícího řešení

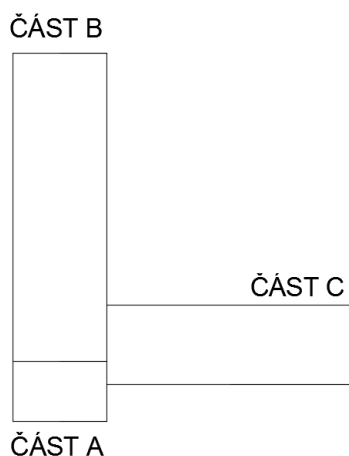
Řešený objekt se nachází v severozápadní části města Dolní Benešov na okraji městské části Dolní Benešov. Je umístěn v srdci sportovního areálu, který jej obklopuje ze tří stran. Z východu objekt disponuje prostorem zahrady s dětským hřištěm a od další zástavby, pro hromadné bydlení, je oddělen komunikací. Objekt nalezneme na adrese Osada míru 313, 747 22 Dolní Benešov. Nachází se na katastrálním území Dolní Benešov a zaujímá polohu na parcele č. 769/1. Objekt slouží jako ubytovna pro Fond ohrožených dětí – Klokánek.

Objekt je dvoutraktový a pro účely Fondu ohrožených dětí byla budova z původního středního odborného učiliště přestavěna do podoby několika bytů včetně hygienického zázemí a kuchyní, a příslušenství zařízení, které tvoří sklady a herna. Rovněž exteriér objektu je

upraven pro děti a je zde dětské hřiště. Ve střední části objektu, kde se setkávají obě dlouhá křídla, se v 1.NP nachází byt, který město pronajímá mimo dohodu s Klokánkem.

Objekt sestává ze dvou traktů, má čtyři vstupy v podobě schodišť a je částečně podsklepen pod oběma trakty. Ve sklepě najdeme kotelnu a rozsáhlé skladovací prostory. Objekt kromě vnitřní přestavby prošel také rozsáhlou revitalizací. V uplynulých letech byla stará dřevěná okna vyměněna za plastová s izolačním dvojsklem a fasáda zateplena fasádní polystyrenem EPS 70F tl. 160 mm, sokl nenasákavou fasádní deskou z extrudovaného polystyrenu tl. 60 mm. Výrazně se tak zlepšily nejen tepelněizolační vlastnosti, ale také vzhled budovy, kterýdo této chvíle vypadal velice zanedbaně, viz. fotodokumentace v příloze. Díky revitalizaci došlo i ke sníženým nárokům na vytápění a tepelné pohodě.

Obvodové zdi jsou zděné z plných cihel, tl. 450 a 600 mm, příčky pak ze stejného materiálu, tl. 100 nebo 150 mm. Stropy jsou z železobetonových trámových konstrukcí s viditelnými trámy. Podlahy jsou pokryty odolnými plastovými podlahovými krytinami, s výjimkou koupelen a WC, kde najdeme dlažby. Objekt se skládá ze dvou traktů a středové části. Pro lepší přehlednost je rozdělím podle písmem na části A, B, C, jak je vidět na obrázku níže. Světlá výška místností v části A a B činí 2850 mm v obou podlažích, v části C pak v 1.NP 2850 mm a ve 2.NP 3200 mm.



Obr. 6 Rozdělení budovy na tři části pro větší přehlednost [vlastní zdroj]

Přímo k objektu vede komunikace a je zde k dispozici i parkoviště. Objekt je napojen na inženýrské sítě pro odběr plynu, elektrické energie, pitné vody, telekomunikací a odvod splaškových a dešťových vod do jednotné kanalizace.

Ze severní části je objekt lemován částečně trávnikem a částečně komunikací. Ze západní strany je to obdobné, z jižní strany se nachází zatravněná plocha a komunikace pro pěší se vstupem do budovy, od tenisových kurtů je prostor okolo objektu oddělen vzrostlou zelení, tzv. živým plotem. Ze strany východní najdeme prostor dětského hřiště a parkoviště, doplněn zelení.



Obr. 7 Satelitní pohled na objekt v jeho okolí [14j]

b) Stručný popis navrhovaného i variantního řešení z hlediska účelové funkce, požadavků na urbanistické a architektonické řešení stavby, jeho vzhled a výtvarné řešení

Navrhují řešení rekonstrukce bývalého středního odborného učiliště, nyní Klokánku, na domov pro seniory. Zařízení tohoto typu jsou plně naplněny a zájem o ně je veliký. Seniorů je mnoho a jejich blízcí nemají čas nebo možnost o ně pečovat. Obzvláště proto, že při dnešních možnostech je snadné vycestovat do zahraničí a také se tam trvale usadit, nebo snad i proto, že v zaměstnání je kladen důraz na vysoké pracovní nasazení a často je vyžadována práce navíc a není obvyklé, aby ženy zůstávaly v domácnosti, jak tomu dříve bývalo, je sociální situace komplikovanější a pomoc osobám se sníženou soběstačností je o to žádanější v podobě služby.

Návrh řešení spočívá v zachování vnějších výplní otvorů, krom dvou výjimek. Nerada bych moc zasahovala do fasády, když je nově opravena, nikdy přechod nebude tak hladký, plynulý a nenápadný, aby to bylo ideální. Je tedy nutné zazdít jedno okno v části A kvůli

výstavbě výtahu a jinému konstrukčnímu řešení úrovní podlah. Druhý zásah do fasády je u terasy v části C, kde je vytvořen bezbariérový východ přímo na terasu a okno je nahrazeno dveřmi s průchodem š. 160 mm.

Objekt disponuje čtyřmi schodišti, která zůstanou zachována. V části B je zvolen bezbariérový vstup, který na komunikaci pro pěší navazuje rampou v poměru 1:16 délky 1250 mm, podestou před dveřmi a uvnitř budovy vpravo je manipulační plocha před výtahem větší než dané minimum 1500x1500 mm a výtah je navržen dle parametrů u změn dokončených staveb s rozměrem klece výtahu 1250x1000 mm a vstupem na obou stranách š. 800 mm. Výtah nelze navrhnout větší, jelikož se zkracuje stropní konstrukce 1.PP v úrovni $\pm 0,00$ a větší výtah by zasahoval do průvzlaku stropu. Snažila jsem se o co nejnížší vyvolané investice, nebylo však možné zachovat některé příčky ve stávající podobě a bylo nutné jejich přemístění. Rovněž dochází ke změně poloh dveří v interiéru a výstavbu nových hygienických zařízení a kuchyňských celků u pokojů a s nimi spojené napojení a rozvody médií.

Domov je rozdělen na část vstupní, která sestává z bezbariérového vstupu v části B, schodiště a vedle něj také výtahu, a vchodu pro návštěvy v části A, kde se nachází schodiště a oba vstupy vyúsťují v aule, kterou spojuje recepce. Část obytnou tvoří pokoje pro jednoho nebo dva klienty, které jsou umístěny v 1. i 2.NP části B a disponují koupelnou s WC a malou kuchyňkou. V této části se ještě nachází pracovní ambulanci sestry. Obytná část pokračuje i v části C, ve 2. NP. Zde se nachází 5 pokojů 1+kk, z toho jeden pokoj pro dvě osoby. Společně užívané prostory, jako jsou úklidové místnosti jsou umístěny v blízkosti hygienických zařízení, prádelna oddělení je poskytována jako služba a rozprostírá se v 1.PP části B. Sklad prádla se nachází v koncové části úseku C, poblíž kuchyně. Prádelna obyvatel je k dispozici ve střední části objektu, ve 2.NP v úseku A. V tomto úseku se nachází také hygienická zařízení pro návštěvy a personál, včetně bezbariérového WC a také místnost pro dočasné uložení zemřelých. V 1.NP úseku A najdeme zdravotně-ošetrovatelskou část disponující dvěma místnostmi, a to pracovní sestry a ordinací lékaře. V obytné části 2.NP úseku C najdeme knihovnu a společenskou místnost s čajovou kuchyňkou pro klienty. 1.NP části C se dělí na úseky společenské, stravovací a hospodářsko-správní. Do společenské části zahrnují bufet a terasu, která k němu přiléhá, stravovací část zahrnuje přípravnu hrubou s nákladním výtahem a čistou, úsek kuchyně a jídelnu pro obyvatele. Sklady potravin jsou umístěny v 1.PP části C a jejich přeprava zajištěna nákladním výtahem. Části hospodářsko-správní chápeme sekretariát, kancelář vedení a správce, šatny zvlášť pro muže a ženy v kombinaci s denní místností pro zaměstnance, kancelář kuchyně.

c) Územně technické podmínky pro přípravu území, včetně napojení na rozvodné a komunikační sítě a kanalizaci

V řešeném území je dobrá dostupnost technické infrastruktury a objekt je na ni již připojen. Dopravní dostupnost k objektu je dostačující a není potřeba komunikaci upravovat. Přípojka společnosti SmVaK, s.r.o. je vedena k části A a zajišťuje dodávku pitné vody. Přípojka kanalizace je vedena ze dvou míst v objektu, části B a C, a ty se setkávají v revizní šachtě nedaleko části A, odkud vedou směrem k východu a ústí do jednotné kanalizace DN 500 PP, umístěné v komunikaci. Rovněž telekomunikační vedení a vedení elektrické energie je k objektu již připojeno.

d) Údaje o provozu, popis provozu, včetně základních technických parametrů, navrhovaných technologií a zařízení, základních technických parametrech navrhovaného řešení

Řešení objektu je v zásadách bezbariérovosti. Vzniklý provoz má nabídku 28 lůžek ve 23 obytných místnostech s příslušenstvím pro seniory. Z toho 22 obytných jednotek má bezbariérovou koupelnu upravenou pro manipulaci na vozíku. 5 pokojů slouží svým prostorem pro dva seniory, zbylé pokoje jsou navrženy ve velikosti pro jednu osobu tak, aby byla splněna podmínka, že nejméně 60% z celkové kapacity obytných jednotek musí být pro jednu osobu. Většina obytných jednotek disponuje společnou předsíní a koupelnou, vždy však maximálně pro čtyři osoby.

Provoz bude fungovat jako trvalé ubytovací zařízení s celodenním stravováním a se službami pro jeho obyvatele. Službami je myšlena pomoc při běžných denních úkonech, úklid, praní a žehlení, možnost návštěvy lékaře. Rovněž jsou zde místa pro setkávání a společenské události, jako je například promítání filmu nebo společenské hry či besedy. Obyvatelé mají k dispozici bufet s omezeným provozem a prodejním okýnkem směrem na terasu. Jelikož prostorové možnosti jsou značně omezené, není v objektu k dispozici žádná tělocvična ani rehabilitační úseky.

Provozní úseky jsou od sebe odděleny a mají k dispozici různé vstupy do budovy. Vstup na severu, části C je určen pro zaměstnance a zásobování kuchyně. Hlavní vstup od parkoviště v části C z východu je určen návštěvám a bezbariérově upravený vstup s výtahem v části B z jihu slouží pro obyvatele a méně mobilní návštěvníky.

e) Nároky stavby na energie, napojení na dopravní infrastrukturu, likvidace odpadů a předpoklady napojení stavby na stávající technické vybavení území

Objekt je připojen na dopravní infrastrukturu a toto připojení bude využívat i nadále. V příloze č. 2 jsou výpočty dimenzování sítí dle nového druhu využití. Stávající sítě splnily požadavky na jejich dimenzi, není proto nutné zasahovat do stávajících řadů a přípojek.

Tab. 5 – Množství potřebných energií – varianta A [zdroj vlastní]

Druh média	Vypočítaná spotřeba	Navržené DN
Pitná voda	228,9 l/s	DN 50
Splaškové vody	228,9 l/s	DN 200
Dešťové vody	32,4 l/s	
Plyn	43,64 m ³ /hod	DN 50
Elektrická energie	100,6 kW	

Likvidace odpadů bude probíhat pravidelným svozem odpadu společnosti Marius Pedersen, jež v obci tuto službu zajišťuje. Odpad bude tříděn a ukládán ve venkovní garáži do doby svozu.

f) Charakteristika území, dotčená ochranná pásma nebo chráněné území, kulturní památky, kácení zeleně, zásah do zemědělského půdního fondu (ZPF) a lesního půdního fondu (LPF), rozsah záboru parcel, ozelenění nezastavěných ploch, provedené případně vyžadované průzkumy

Řešené území je umístěno na velmi rovinatém povrchu. Rozprostírá se ve výšce 321 m.n.m. Jelikož se nejedná o novostavbu, není potřeba vyřizovat žádný zábor půdního fondu, ať už lesního nebo zemědělského. Stávající objekt se nenachází ani v chráněném území a není kulturní památkou. Není potřeba provádět průzkumy na území. Přes území prochází několik druhů inženýrských sítí. V jejich ochranných pásmech se nebude nic zásadního měnit. Dojde pouze k odstranění dětského hřiště a nové úpravě řešení pro seniory, ale nebude docházet ke stavbám nových zařízení.

g) Vliv stavby na životní prostředí, včetně vlivu provozu nebo výroby na zdraví a životní prostředí, návrh odstranění nebo minimalizace negativních účinků

Nové využití pozemku nebude životní prostředí ovlivňovat výrazněji než dosud. Dopad provozu na životní prostředí je minimální. Může dojít ke zvýšené hlučnosti a prašnosti po dobu rekonstrukce, ale v době, kdy provoz bude běžný, nedojde k vlivu na životní prostředí.

h) Ochrana stavby před škodlivými vlivy a účinky, protikoroze ochrana, apod.

Vzhledem k poloze objektu není předpoklad, že by mělo dojít ke škodlivým vlivům a účinkům. Území se nenachází v záplavové oblasti, ani v blízkosti těžkého průmyslu nebo frekventované komunikace. Není proto důvod řešit ochranu proti takovýmto vlivům. Co se týče protikoroze ochrany, pak kovové konstrukce, které by mohly podléhat korozi, budou pravidelně ošetřovány, aby nedošlo k jejich degradaci.

i) Rozsah a uspořádání staveniště

Staveniště je ze tří stran oploceno a ze strany víceúčelové sportovní haly bude umístěno mobilní oplocení proti vniknutí nepovolaných osob. Rekonstrukce nevyžaduje zásahy do fasády, proto není potřeba v zařízení staveniště počítat s lešením okolo objektu. Práce budou probíhat především uvnitř objektu a proběhnou terénní úpravy východní části dvora. Prostor pro umístění kontejnerů na stavební suť bude přímo na parcele 769/1, stejně tak buňky mobilních WC. Veškeré zařízení staveniště nepřesáhne hranice parcely 769/1, proto není nutný ani zábor veřejného prostranství nebo cizího pozemku. Energie budou odebrány z objektu, budou zde umístěna zařízení jako vodoměr nebo elektroměrná skříň pro zjištění spotřeby energií na stavbě.

j) odolnost a zabezpečení stavby z hlediska požární ochrany a civilní obrany

Oblast civilní obrany nebude v této studii řešena. Objekt bude vybaven požárními hlásiči a fotoluminiscenčními tabulkami pro směr úniku. Dveře budou opatřeny panikovým kováním a dvevní křídla otočena ve směru úniku.

k) Požadavky na pracovní prostředí a hygienu práce

Pro zaměstnance musí být zajištěny na pracovišti hygienické a bezpečnostní podmínky. Je nutné, aby zaměstnanci měli vlastní šatny, hygienická zařízení a denní místnosti pro odpočinek.

Při rekonstrukci musí stavební firma dbát na zásady Bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a dodržovat hygienu na staveništi. Rovněž je nutné dělat denně po ukončení prací úklid na staveništi a ukládání odpadů do kontejnerů a jejich pravidelný odvoz.

Úklid na veřejně přístupných hygienických zařízeních z chodby bude probíhat minimálně jednou denně a bude používána desinfekce, aby se zabránilo vzniku bakterií a z nich plynoucích onemocnění. Precizně budou dodržována hygienická pravidla a pravidelný úklid především připraven, kuchyně a jídelny, odkud by nákaza mohla zasáhnout všechny klienty. Pravidelně bude probíhat také úklid v obytných místnostech klientů a jejich příslušenství a pravidelně bude měněno ložní prádlo.

3.4.4 Podmiňující předpoklady

a) Rozsah a způsob přeložek inženýrských sítí

K rekonstrukci objektu pro nové využití není potřeba realizovat přeložky sítí. Vedení inženýrských sítí zůstane v původním rozsahu a v současných trasách vedení.

b) Omezení stávajících provozů

Při rekonstrukci by nemělo docházet k omezení provozu. Objekt má dostatečnou plochu pro zařízení staveniště a je oplocen. Pokud by se objekt rekonstruoval, bude již prázdný. Při rekonstrukci pravděpodobně dojde k vyšší frekvenci průjezdu nákladních automobilů zastavěnou plochou, ale provoz na komunikaci to nijak neovlivní.

c) Podmiňující vyvolané investice, předpoklady na jejich zabezpečení např. demolice, výkupy pozemků a objektů, apod.

Podmiňující vyvolanou investicí bude zbourání dětského hřiště, respektive v ideálním případě jeho odebrání ze současné polohy a přemístění na nějaké vhodnější místo, kde bude dětem k užítku nadále. Jelikož zařízení dětského hřiště není moc opotřebované a vypadá jako nové, bylo by pro město velmi neekonomické jej odvézt jako odpad na skládku.

d) počet pracovníků pro provoz a údržbu (vlastní, externí), požadavky na zvýšení počtu pracovníků po dokončení stavby a jejich stručné odůvodnění

Pro nové využití je počítáno cca s dvaceti pracovníky. Jedná se o správce objektu, který bude zajišťovat opravy a údržbu, dále recepční, ošetřovatelé nebo sestry, uklízečka, pracovníci kuchyně jako interní zaměstnanci. Dále je možné využívat externích zaměstnanců. Například domluvit s praktickým lékařem, který bude mít zájem ordinovat v daných dnech a hodinách v tomto domově pro seniory. Dalšími externisty mohou být zaměstnanci bufetu nebo

například studenti, kteří studují obor sociální pomoci a v rámci praxe by vypomáhali interním zaměstnancům s každodenní prací a pomocí seniorům.

3.4.5 Stavební část

a) Rozdělení stavby na stavební objekty (SO)

Objekt je rozdělen funkčně na tři různé stavební objekty. Rozdělení na stavební objekty je popsáno výše a označeno jako části A, B a C. Dalším stavebním objektem je úprava exteriéru budovy pomocí městského mobiliáře a zeleně.

b) Popis jednotlivých stavebních objektů

SO01 – část B

Jedná se o jeden ze dvou traktů budovy. Je určen výhradně pro bydlení. 1. a 2.NP mají shodně rozdělený prostor na obytné jednotky pro jednoho nebo dva klienty. Na každém podlaží se nachází 7 obytných jednotek pro jednoho uživatele a dvě obytné jednotky pro dva uživatele. Obytné jednotky pro dva uživatele disponují společnou předsíní a z ní vstupem do bezbariérové koupelny s ohledem na manipulaci vozíku. Ke dvěma pokojům, dohromady pro čtyři lidi, jsou tedy přiřazeny dvě koupelny s WC. Pro další jednu jednotku bylo dispozičně možné oddělit koupelnu s WC pouze pro tento pokoj, avšak z prostorových důvodů není přizpůsobena pohybu na vozíku. Dalších šest jednolůžkových pokojů má společnou předsíň a koupelnu s WC vždy pro dva pokoje a tedy dva uživatele. Obytné místnosti se pohybují okolo 16 m² na osobu. Všechny pokoje tedy splňují minimální plochu 16 m² na osobu, danou předpisy a žádný pokoj nemá vstup z chodby společných prostor do obytné místnosti a pak také z obytné místnosti do koupelny bez předělení. Každý pokoj má také malou kuchyňku se dřezem a dvouplotýnkový vařič pro uvaření kávy nebo čaje. Celodenní stravování předpokládám v jídelně v 1.NP části C, proto klienti nemají tak prostornou kuchyni. U starších lidí by také mohlo docházet k zapomínání vypnutí vařiče nebo z důvodu horší obratnosti zapálení utěrky nebo rukavice a požáru. I s ohledem na toto hrozící nebezpečí jsem raději navrhovala společné stravování.

Pokoje jsou rozčleněny dle stávajících příček tak, aby docházelo k co nejméně vyvolaným investicím na rekonstrukci. Střed budovy protíná nosná zeď, se kterou není možno pohnout, i s ohledem na tento fakt jsem byla nucena rozdělit objekt tímto způsobem.

Část B doplňuje pracovní ambulantní sestry, která je klientům k dispozici v případě potíží a potřeby pomoci při běžných denních aktivitách.

V suterénu části B je navržena prádelna se sušárnou pro oddělení. Vzhledem k tomu, že dříve tam byly šatny a WC, jsou zde i rozvody vody a elektrické energie.

SO02 – část A

Část A funguje jako vstupní a ošetrovatelská část. Z jižní strany objektu je navržen bezbariérový vstup. Na komunikaci pro pěší navazuje rampa v podélném sklonu 1:16 s podestou před vstupem do budovy. Vstupní dveře jsou automaticky otevíravé na čidlo, šířky 1600 mm. Po vstupu do budovy se nacházíme před schodištěm, jehož každé rameno má šířku 1600 mm a disponuje zábradlím a madlem. Napravo od schodiště je vytvořen prostor pro výtah, s rozměry kabiny 1250x1200 a vstupem šířky 800 mm dle parametrů pro změny u dokončených staveb. Výtah má nástupní podlaží v přízemí. V 1. a 2. NP je pak výstupní směr opačný než nástupní, výtah má dvoje dveře naproti sobě. A 1. a 2. NP se z výtahu dostaneme přímo do vstupní haly a v 1. NP najdeme recepci. Je nutné, aby měl výtah také zrcadla na obou stranách nástupu a výstupu pro lepší manipulaci klienta při vyjíždění pozadu. Mezi výtahem a místnostmi sestry a lékaře je umístěna místnost pro přechodné uložení zemřelých.

V 1.NP se nachází hygienické zázemí pro návštěvníky a personál, včetně bezbariérového WC. Dále je zde pracovna sestry a ošetrovna lékaře, který by docházel na toto pracoviště v jasně dané dny a ordinační hodiny. V 2.NP se nachází prádelna se sušárnou pro klienty. Jelikož prostorové možnosti nedovolují klientům mít pračku přímo v obytné jednotce, je zřízena prádelna společná. Ve 2.NP je více obytných jednotek pro obyvatele, proto je prádelna zde snáze dostupná. Kromě prádelny je zde opět blok hygienických zařízení pro přístup veřejnosti a personálu a bezbariérové WC. Část A je s částí C propojena rampou se sklonem 6,25% nebo dvěma schody. Část A je podsklepena a nachází se zde kotelna.

SO03 – část C

1. a 2.NP části C se neshodují ve svém využití. 2.NP je tvořeno obytnými jednotkami pro 6 osob. Najdeme zde jednu obytnou jednotku pro dvě osoby a čtyři obytné jednotky pro jednu osobu. Dvě obytné jednotky dohromady pro dvě osoby disponují společnou předsíní a dvěma koupelnami s WC. Další dvě obytné jednotky, dohromady pro tři osoby mají společnou předsín a koupelnu s WC.

Mezi těmito obytnými zónami se nachází společenská část, která je tvořena společenskou místností s čajovou kuchyňkou a přilehlou knihovnou. Ve společenské místnosti by měly být umístěny stole s židlemi nebo křesla. Společenská místnost by mohla

být využívána k besedám na různá témata, k setkávání klientů když nemohou ven a na terasu nebo třeba k promítání filmů pomocí projektoru na plátně nebo zdi.

1.NP zastává úlohu hospodářsko-správní, stravovací a administrativní. Nachází se zde kancelář správce, administrativa a sekretariát, sklad prádla, šatny odděleně pro muže a ženy v kombinaci s denní místností a pak také kancelář kuchyně, přípravny, kuchyně a jídelna. Jelikož stravování má být komplexně řešeno a klienti by měli docházet na tři hlavní jídla a dvě doplňková za den, je potřeba mít kuchyňské prostory s přípravnami a sklady. Sklady kuchyně jsou umístěny v suterénu části A a spojuje je s přípravnou pokrmů nákladní výtah.

SO04 – exteriér

Vzhledem k současnému využití objektu pro bydlení dětí a novému využití pro seniory je nutné udělat v exteriéru některé nutné úpravy. Dětské hřiště by se mělo, pokud možno, demontovat a odvézt k využití v lepší lokalitě. Na místo dětského hřiště bych postavila lavičky, kde by senioři mohli trávit čas při pěkném počasí. Stávající zeleň bych z větší části ponechala, stromy a keře vypadají v dobrém stavu, jen je potřeba je udržovat a udávat jim nějaký tvar. Plochy po hřištích by se měly srovnat a osít travním semenem, rovněž původní trávník by chtěl trochu oživit. Ve východní části bude postaven jednoduchý altánek, kde obyvatelé najdou v horkých letních měsících stín, ale čerstvý vzduch.

c) účel hlavních stavebních objektů

Hlavním účelem hlavních stavebních objektů je poskytnout seniorům bydlení, stravování, služby a dostatečné doplňkové prostory pro klidný a bezstarostný život. Mít pomoc vždy nablízku, zajištěnou stravu a úklid.

d) Stavebně – technické řešení objektů

Objekt je dvoupodlažní, částečně podsklepený. Obvodové zdi jsou vyzděny z plných cihel tloušťky 450 a 600 mm. Příčky jsou zděny v tloušťkách 100 a 150 mm z pórobetonových tvárnic. Stropy jsou tvořeny železobetonovou trémovou konstrukcí. Bezbariérový vstup na jihu je tvořen rampou a výtahem. Střecha části A a B je valbová se sklonem 15% a střecha části C plochá. Rozvody vody a kanalizace jsou vedeny pod stropem mezi trámy a svislé potrubí zdravotnické v instalačních šachtách. Z tohoto důvodu by bylo vhodné snížit podhledy v místnostech pomocí sádkartonových desek, aby nebyly rozvody viditelné. Rozvody zdravotnické prvního podlaží v nepodsklepené části budou vedeny v kanálech. Odvětrání koupelen bez přirozeného přívodu vzduchu bude zajištěno ventilátory ve větrací

šachtě a bude vyvedeno na několika místech nad střechu. Navržení přesných poloh příček není předmětem této práce a bude ověřeno v dalším stupni projektové dokumentace při statickém výpočtu. V každé obytné místnosti navrhuji umístit požární hlásič a v každé koupelně nouzové tlačítko pro případ pádu klienta, aby si byl schopen přivolat pomoc. Kuchyně bude vybavena odvětráváním.

e) Požadavky na dispoziční, architektonické a provozní řešení

Požadavky na provozní, architektonické a dispoziční řešení jsou udávány především vyhláškami č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby a 389/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Dále pak normami a předpisy pro navrhování inženýrských sítí, dopravní infrastruktury, hygienických podmínek atd.

f) Požadavky na technické vybavení objektu

Technické vybavení objektu spočívá ve výstavbě nového výtahu pro zabezpečení bezbariérového užívání staveb dle Vyhlášky č. 398/2009 Sb. Kuchyně a její provozní zázemí musí splňovat hygienické předpisy a stanovené požadavky na vybavení profesionálními spotřebiči.

3.4.6 Technologická část

a) Rozdělení stavby na provozní soubory

Provozní soubory v objektu jsou dva. Jeden tvoří ubytovací zařízení se službami a veškerým zázemím jako domov pro seniory, druhý kuchyně jako provozovna s vlastním zásobováním a managementem.

b) Popis jednotlivých provozních souborů

Domov pro seniory funguje jako provozní soubor s administrativním zázemím a správcem objektu. Správce zajišťuje údržbu, chod a opravy objektu, administrativní pracovníci účetnictví a dokumenty. Na provozu se podílí sociální pracovníci, uklízečky, pomocné síly.

Provoz kuchyně může být zajištěn odděleně od provozu domova. Administrativní pracovník nebo vedoucí kuchyně musí obstarávat zásoby a starat se o administrativní záležitosti spojené s provozem kuchyně.

c) Účel, funkce, kapacita a hlavní technické parametry technologického zařízení, požadavky na pracovní prostředí a hygienu práce

Detailní řešení technických parametrů technologického zařízení nebylo předmětem této studie. Pracovní prostředí je navrhováno dle hygienických požadavků a zaměstnanci nebudou vystaveni zdravotnímu riziku v tomto provozu.

d) Popis technologie výroby a uvedením nositele technologického procesu

Záměr nenavrhuje výrobní projekt, proto toto téma nebude řešeno.

e) Zajištění budoucího provozu energiemi

Vedení inženýrských sítí zůstane stávající, jak je popsáno v kapitole č. 3.4.3 e této práce.

f) Technologické odpady všeho druhu, způsob využití nebo likvidace

Odpady z provozu domova pro seniory budou tříděny a likvidovány, jak je popsáno v kapitole š. 3.4.3 e této práce.

3.4.7 Provádění výstavby

a) Předpokládaný časový plán přípravy a realizace stavby

Příprava a realizace stavby by měla proběhnout následovně. Příprava stavby – tvorba podrobné projektové dokumentace, demontáž a odvoz dětského hřiště, zajištění zařízení staveniště. Realizace stavby – bouracích práce uvnitř objektu a na fasádě, výstavba nových příček a zazdívký otvorů dveří a současně nové rozvody vodovodu, splaškové kanalizace, telekomunikační a elektrické kabeláže, výstavba výtahů. Úprava podlah, natažení omítek, snížení podhledů pomocí sádrokartonových desek, vymalování celého objektu.

b) Zásady řešení zařízení staveniště, situování ploch ZS, možnost využití stávajících objektů, zdroje pro výstavbu a dopravní systém

Problematika řešena v bodě 3.4.3 i.

c) Předpokládaný dodavatelský systém

Předpokládá se jeden generální dodavatel, který zajistí všechny náležitosti stavby a bude celou stavbu koordinovat se svými subdodavateli a investorem.

3.5 Investiční záměr – varianta B

3.5.1 Identifikační údaje stavby

Název stavby:	Domov pro seniory
Místo stavby:	Osada míru 313, 747 22 Dolní Benešov Okres Opava, kraj Moravskoslezský Katastrální území Dolní Benešov Parcelní číslo 761/1
Charakter stavby:	rekonstrukce
Stavebník:	Dolní Benešov Hájecká 65, 747 22 Dolní Benešov IČO: 00 29 99 79, email: mesto@dolnibenesov.cz
Uživatel:	Dolní Benešov Hájecká 65, 747 22 Dolní Benešov IČO: 00 29 99 79, email: mesto@dolnibenesov.cz
Použité podklady:	Územní plán města Dolní Benešov, katastrální mapa, vlastní fotodokumentace, projektová dokumentace stavby, vyjádření správců sítí, literatura uvedena v seznamu použitých zdrojů

3.5.2 Odůvodnění investičního záměru

a) Zdůvodnění nutnosti stavby

Rekonstrukce prozatím není zcela na pořadu dne. V objektu sídlí Fond ohrožených dětí, který využívá zdejší prostory pro ubytování dětí ve špatné sociální situaci, které potřebují okamžitou pomoc. Budoucnost existence tohoto typu zařízení je však velmi nejistá. Snad téměř ze dne na den může dojít k ukončení aktivity Fondu ohrožených dětí v Dolním Benešově a objekt budou muset opustit. V tuto chvíli bude potřeba mít záložní řešení alespoň ve formě studie, která napoví v dalším využití objektu a zabrání tak jeho zchátrání.

Varianta domova pro seniory je vzhledem ke koncepci objektu vhodným řešením. Po tomto typu ubytovacího zařízení a sociální pomoci je vysoká poptávka a na tyto typy zařízení

jsou dlouhé pořadníky a čekací lhůty. Ve chvíli, kdy se tento objekt uvolní a bude možné investovat do jeho přestavby na podobu varianty B mého návrhu, 25 seniorů může získat nový domov, kde o ně bude postaráno a budou jim usnadněna každodenní trápení nad činnostmi, které jim už činí potíže z důvodu věku nebo nemoci. Návrh je koncipován tak, aby se klienti domova cítili jako doma. Po vstupu do vlastního bytu se nacházejí v předsíni, z níž je zajištěn vstup do vlastní koupelny, dále pak do kuchyně a obývacího pokoje a ložnice nebo sloučeného obytného prostoru do jednoho pokoje, sloužícího jako obývací pokoj i ložnice. Rovněž vzniknou nové pracovní příležitosti.

b) Zdůvodnění technicko-ekonomické koncepce a údaje o ekonomické efektivnosti

Využití objektu jako domov pro seniory má možnost získat finance z evropských fondů a dotací, což napomůže městu s úpravami objektu a nebude muset uvolnit všechny vynaložené investice do stavebních úprav z vlastního rozpočtu. Nový návrh napomáhá udržitelnému rozvoji města a zamezuje vzniku brownfieldu a chátrání objektu v případě zrušení Klokánku.

c) Zhodnocení souvisejících zejména vyvolaných investic

Při realizaci rekonstrukce by došlo k vyvolání jistých investic, především na stavební úpravy, odstranění dětského hřiště a úprav venkovního prostředí, vybavení mobiliářem a doplnění zelení. Při stavebních úpravách nebudou probíhat rozsáhlé demolice, pouze nutné úpravy prostorů pro koupelny a jejich rozvody, předělování příčkami, vytváření nových otvorů pro dveře a umístění výtahu pro méně mobilní klienty.

d) Předpokládané provozní náklady

Jisté provozní náklady objektu jsou náklady na pitvou vodu, odvod dešťových a splaškových vod, plyn, elektrickou energii, telekomunikace a vytápění, odvoz a likvidaci odpadů. Druhý soubor provozních nákladů sestává z mezd zaměstnanců, výdajů za daň z nemovitosti a pojištění objektu, běžnou údržbu a opravy.

e) Předpokládané měrné náklady

Parametr	Měrná jednotka	Počet mj
1 lůžko (1lůžkový pokoj)	ks	9
1 lůžko (2lůžkový pokoj)	ks	14

f) Rozhodující projektové parametry

Parametr	Měrná jednotka	Počet mj
Obestavěný prostor	m3	8100
Zastavěná plocha	m2	950
Počet lůžek	ks	25

3.5.3 Základní údaje o stavbě

a) Stručný popis stávajícího řešení

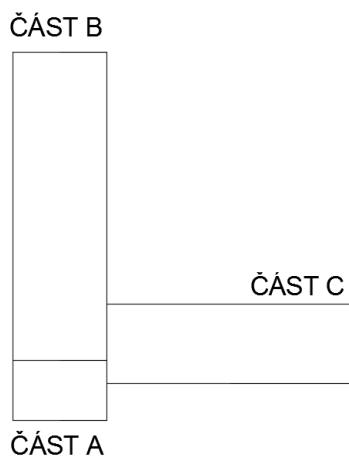
Řešený objekt se nachází v severozápadní části města Dolní Benešov na okraji městské části Dolní Benešov. Je umístěn v srdci sportovního areálu, který jej obklopuje ze tří stran. Z východu objekt disponuje prostorem zahrady s dětským hřištěm a od další zástavby, pro hromadné bydlení, je oddělen komunikací. Objekt nalezneme na adrese Osada míru 313, 747 22 Dolní Benešov. Nachází se na katastrálním území Dolní Benešov a zaujímá polohu na parcele č. 769/1. Objekt slouží jako ubytovna pro Fond ohrožených dětí – Klokánek.

Objekt je dvoutraktový a pro účely Fondu ohrožených dětí byla budova z původního středního odborného učiliště přestavěna do podoby několika bytů včetně hygienického zázemí a kuchyní, a příslušenství zařízení, které tvoří sklady a herna. Rovněž exteriér objektu je upraven pro děti a je zde dětské hřiště. Ve střední části objektu, kde se setkávají obě dlouhá křídla, se v 1.NP nachází byt, který město pronajímá mimo dohodu s Klokánkem.

Objekt sestává ze dvou traktů, má čtyři vstupy v podobě schodišť a je částečně podsklepen pod oběma trakty. Ve sklepě najdeme kotelnu a rozsáhlé skladovací prostory. Objekt kromě vnitřní přestavby prošel také rozsáhlou revitalizací. V uplynulých letech byla stará dřevěná okna vyměněna za plastová s izolačním dvojsklem a fasáda zateplena fasádní polystyrenem EPS 70F tl. 160 mm, sokl nenasákavou fasádní deskou z extrudovaného polystyrenu tl. 60 mm. Výrazně se tak zlepšily nejen tepelněizolační vlastnosti, ale také vzhled budovy, který do této chvíle vypadal velice zanedbaně, viz. fotodokumentace v příloze. Díky revitalizaci došlo i ke sníženým nárokům na vytápění a větší tepelné pohodě.

Obvodové zdi jsou zděné z plných cihel, tl. 450 a 600 mm, příčky pak ze stejného materiálu, tl. 100 nebo 150 mm. Stropy jsou z železobetonových trámových konstrukcí s viditelnými trámy. Podlahy jsou pokryty odolnými plastovými podlahovými krytinami,

s výjimkou koupelen a WC, kde najdeme dlažby. Objekt se skládá ze dvou traktů a středové části. Pro lepší přehlednost je rozdělím podle písmem na části A, B, C, jak je vidět na obrázku níže. Světlá výška místností v části A a B činí 2850 mm v obou podlažích, v části C pak v 1.NP 2850 mm a ve 2.NP 3200 mm.



Obr. 6 Rozdělení budovy na tři části pro větší přehlednost [vlastní zdroj]

Přímo k objektu vede komunikace a je zde k dispozici i parkoviště. Objekt je napojen na inženýrské sítě pro odběr plynu, elektrické energie, pitné vody, telekomunikací a odvod splaškových a dešťových vod do jednotné kanalizace.

Ze severní části je objekt lemován částečně trávnikem a částečně komunikací. Ze západní strany je to obdobné, z jižní strany se nachází zatravněná plocha a komunikace pro pěší se vstupem do budovy, od tenisových kurtů je prostor okolo objektu oddělen vzrostlou zelení, tzv. živým plotem. Ze strany východní najdeme prostor dětského hřiště a parkoviště, doplněn zelení.



b) Stručný popis navrhovaného i variantního řešení z hlediska účelové funkce, požadavků na urbanistické a architektonické řešení stavby, jeho vzhled a výtvarné řešení

Navrhuji nové řešení objektu v podobě bytů pro seniory se službami domova pro seniory. Byty jsou rozsáhlejší než ve variantě A. Byla zachována co nejvíce koncepce původního objektu, aby nedošlo ke zbytečnému investování do přestavby, která by nebyla nutná. O bydlení pro seniory s pomocí je veliký zájem a na zařízení bývá sepsán dlouhý pořadník a může trvat i několik let se do domova dostat. Proto by o tento typ zařízení mohl být zájem a investice by dostala svého záměru.

V návrhu se snažím co nejméně zasáhnout do fasády, která je poměrně čerstvě revitalizována a každý zásah ji nevratně poznamená. Rovněž byla vyměněna stará dřevěná okna za plastová s izolačním dvojsklem. Vnější vzhled objektu se příliš nezmění. Pouze ve vstupní části objektu, v části C dojde k dostavbě výtahu pro přepravu osob na vozíku. Výtah má první nástupní stanici na terénu, není proto nutné překonávat jakékoli výškové rozdíly. Je dimenzován na velikost větší než je minimální rozměr výtahu u změn dokončených staveb. Otevírání dveří je v obou směrech, jelikož směr výstupu a nástupu se může lišit. Je nutné umístit do těchto částí zrcadlo, aby byl člověku na vozíku usnadněn výjezd dozadu. Tento vstup bude bezbariérový. Hlavní vstup do budovy je z jižní strany v části A a je určen veřejnosti a mobilním klientům domova. Schodiště na severu bude sloužit jako vstup pro zaměstnance, u něhož se nacházejí šatny a celé zaměstnanecké zázemí.

c) Územně technické podmínky pro přípravu území, včetně napojení na rozvodné a komunikační síť a kanalizaci

V řešeném území je dobrá dostupnost technické infrastruktury a objekt je na ni již připojen. Dopravní dostupnost k objektu je dostačující a není potřeba komunikaci upravovat. Rovněž prostor parkoviště je dostatečně velký. Přípojka společnosti SmVaK, s.r.o. je vedena k části A a zajišťuje dodávku pitné vody. Přípojka kanalizace je vedena ze dvou míst v objektu, části B a C, a ty se setkávají v revizní šachtě nedaleko části A, odkud vedou směrem k východu a ústní do jednotné kanalizace DN 500 PP, umístěné v komunikaci.

d) Údaje o provozu, popis provozu, včetně základních technických parametrů, navrhovaných technologií a zařízení, základních technických parametrech navrhovaného řešení

Řešení objektu je v zásadách bezbariérovosti. Vzniklý provoz nabízí 25 lůžek v 17 bytech. Provoz je zamýšlen v tom smyslu, že senioři budou žít ve svých vlastních bytech, mohou si vařit, prát, uklízet, ale pokud jim to zdravotní stav nedovolí, mohou se obrátit na personál a požádat je o tyto služby. K dispozici by v objektu měla být vždy pečovatelka pro případ, že bude některý z klientů potřebovat okamžitou pomoc. V objektu není zařazena jídelna. Počítá se s vlastním stravováním v bytech, případně dovážce obědů v jídlonosičích nebo přepravních krabicích. Tato služba je dnes běžně nabízena.

Přestože provoz je nastaven na bydlení v soukromí, v 1. NP části C je společenská místnost, kde se senioři mohou setkávat a pořádat různá sezení, besedy, společenské hry, promítání filmů nebo jiné prostorově nenáročné aktivity.

e) Nároky stavby na energie, napojení na dopravní infrastrukturu, likvidace odpadů a předpoklady napojení stavby na stávající technické vybavení území

Objekt je připojen na dopravní infrastrukturu a toto připojení bude využívat i nadále. V příloze č. 2 jsou výpočty dimenzování sítí dle nového druhu využití. Stávající sítě splnily požadavky na jejich dimenzi, není proto nutné zasahovat do stávajících řadů a přípojek.

Tab. 6 – Množství potřebných energií, varianta B [zdroj vlastní]

Druh média	Vypočítaná spotřeba	Navržené DN
Pitná voda	194,5 l/s	DN 40
Spláskové vody	194,5 l/s	DN 200
Dešťové vody	32,4 l/s	

Plyn	37,87 m ³ /hod	DN 50
Elektrická energie	57,4 kW	

Likvidace odpadů bude probíhat pravidelným svozem odpadu společnosti Marius Pedersen, jež v obci tuto službu zajišťuje. Odpad bude tříděn a ukládán ve venkovní garáži do doby svozu.

f) Charakteristika území, dotčená ochranná pásma nebo chráněné území, kulturní památky, kácení zeleně, zásah do zemědělského půdního fondu (ZPF) a lesního půdního fondu (LPF), rozsah záboru parcel, ozelenění nezastavěných ploch, provedené případně vyžadované průzkumy

Řešené území je umístěno na velmi rovinatém povrchu. Rozprostírá se ve výšce 321 m.n.m. Jelikož se nejedná o novostavbu, není potřeba vyřizovat žádný zábor půdního fondu, ať už lesního nebo zemědělského. Stávající objekt se nenachází ani v chráněném území a není kulturní památkou. Není potřeba provádět průzkumy na území. Přes území prochází několik druhů inženýrských sítí. V jejich ochranných pásmech se nebude nic zásadního měnit. Dojde pouze k odstranění dětského hřiště a nové úpravě řešení pro seniory, ale nebude docházet ke stavbám nových zařízení.

g) Vliv stavby na životní prostředí, včetně vlivu provozu nebo výroby na zdraví a životní prostředí, návrh odstranění nebo minimalizace negativních účinků

Nové využití pozemku nebude životní prostředí ovlivňovat výrazněji než dosud. Dopad provozu na životní prostředí je minimální. Může dojít ke zvýšené hlučnosti a prašnosti po dobu rekonstrukce, ale v době, kdy provoz bude běžný, nedojde k vlivu na životní prostředí.

h) Ochrana stavby před škodlivými vlivy a účinky, protikoroze ochrana, apod.

Vzhledem k poloze objektu není předpoklad, že by mělo dojít ke škodlivým vlivům a účinkům. Území se nenachází v záplavové oblasti, ani v blízkosti těžkého průmyslu nebo frekventované komunikace. Není proto důvod řešit ochranu proti takovýmto vlivům. Co se týče protikoroze ochrany, pak kovové konstrukce, které by mohly podléhat korozi, budou pravidelně ošetřovány, aby nedošlo k jejich degradaci.

i) Rozsah a uspořádání staveniště

Staveniště je ze tří stran oploceno a ze strany víceúčelové sportovní haly bude umístěno mobilní oplocení proti vniknutí nepovolaných osob. Rekonstrukce nevyžaduje zásahy do fasády, proto není potřeba v zařízení staveniště počítat s lešením okolo objektu. Práce budou probíhat především uvnitř objektu a proběhnou terénní úpravy východní části dvora. Prostor pro umístění kontejnerů na stavební suť bude přímo na parcele 769/1, stejně tak buňky mobilních WC. Veškeré zařízení staveniště nepřesáhne hranice parcely 769/1, proto není nutný ani zábor veřejného prostranství nebo cizího pozemku. Energie budou odebrány z objektu, budou zde umístěna zařízení jako vodoměr nebo elektroměrná skříň pro zjištění spotřeby energií na stavbě.

j) odolnost a zabezpečení stavby z hlediska požární ochrany a civilní obrany

Oblast civilní obrany nebude v této studii řešena. Objekt bude vybaven požárními hlásiči a fotoluminiscenčními tabulkami pro směr úniku. Dveře budou opatřeny panikovým kováním a dveřní křídla otočena ve směru úniku.

k) Požadavky na pracovní prostředí a hygienu práce

Pro zaměstnance musí být zajištěny na pracovišti hygienické a bezpečnostní podmínky. Je nutné, aby zaměstnanci měli vlastní šatny, hygienická zařízení a denní místnosti pro odpočinek. Hygienické podmínky jsou určeny normou ČSN 73 4108, Hygienická zařízení a šatny.

Při rekonstrukci musí stavební firma dbát na zásady Bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a dodržovat hygienu na staveništi. Rovněž je nutné dělat denně po ukončení prací úklid na staveništi a ukládání odpadů do kontejnerů a jejich pravidelný odvoz.

Úklid na veřejně přístupných hygienických zařízeních z chodby bude probíhat minimálně jednou denně a bude používána desinfekce, aby se zabránilo vzniku bakterií a z nich plynoucích onemocnění. Precizně budou dodržována hygienická pravidla a pravidelný úklid především přípraven, kuchyně a jídelny, odkud by nákaza mohla zasáhnout všechny klienty. Pravidelně bude probíhat také úklid v obytných místnostech klientů a jejich příslušenství a pravidelně bude měněno ložní prádlo.

3.5.4 Podmiňující předpoklady

a) Rozsah a způsob přeložek inženýrských sítí

K rekonstrukci objektu pro nové využití není potřeba realizovat přeložky sítí. Vedení inženýrských sítí zůstane v původním rozsahu a v současných trasách vedení.

b) Omezení stávajících provozů

Při rekonstrukci by nemělo docházet k omezení provozu. Objekt má dostatečnou plochu pro zařízení staveniště a je oplocen. Pokud by se objekt rekonstruoval, bude již prázdný. Při rekonstrukci pravděpodobně dojde k vyšší frekvenci průjezdu nákladních automobilů zastavěnou plochou, ale provoz na komunikaci to nijak neovlivní.

c) Podmiňující vyvolané investice, předpoklady na jejich zabezpečení např. demolice, výkupy pozemků a objektů, apod.

Podmiňující vyvolanou investicí bude zbourání dětského hřiště, respektive v ideálním případě jeho odebrání ze současné polohy a přemístění na nějaké vhodnější místo, kde bude dětem k užitku nadále. Jelikož zařízení dětského hřiště není moc opotřebované a vypadá jako nové, bylo by pro město velmi neekonomické jej odvézt jako odpad na skládku.

d) počet pracovníků pro provoz a údržbu (vlastní, externí), požadavky na zvýšení počtu pracovníků po dokončení stavby a jejich stručné odůvodnění

Pro nové využití je počítáno cca s šesti zaměstnanci. Jedná se o správce objektu, uklízečku a ošetrovatelský personál. Další pracovníci by mohli fungovat jako externisté a docházet do prostor kadeřnictví, manikúry a pedikúry, fyzioterapie a masážního salonu jen v předem daných dnech a denních dobách nebo jen pro objednané zákazníky.

3.4.5 Stavební část

a) Rozdělení stavby na stavební objekty (SO)

Objekt je rozdělen funkčně na tři různé stavební objekty. Rozdělení na stavební objekty je popsáno výše a označeno jako části A, B a C. Dalším stavebním objektem je úprava exteriéru budovy pomocí městského mobiliáře a zeleně. Suterén objektu nemá žádné zvláštní využití a slouží pouze jako skladovací prostor.

b) Popis jednotlivých stavebních objektů

SO01 – část B

Část B slouží pro ubytování klientů v bytech velikosti 1+1, 2+1, 2+kk. V 1. a 2. NP jsou bytové jednotky obdobně rozloženy, s ohledem na stávající dělicí příčky, které zůstaly na svých místech. Bylo nutné z velkých bytů, které jsou v objektu nyní, vytvořit menší byty pro seniory, proto docházelo k zazdívání starých a prorážení nových otvorů v konstrukcích. Nosné zdi z plných cihel tloušťky 450 a 600 mm zůstaly na svých místech a dispozice byla přizpůsobena tomuto konstrukčnímu řešení objektu. Bytové jednotky disponují vlastní koupelnou se sprchovým koutem, WC a umývadlem, dále předsíní, kuchyňkou a některé také oddělenou ložnicí. Na severní straně objektu se nachází únikový východ, který bude doplněn o panikové kování. V blízkosti bytových jednotek se nachází kužárna, která bude vybavena speciálními stoly pro kuřáky, které zabrání vzniku požáru při špatné manipulaci s cigaretou a odvětráváním. Rovněž hygienické bloky v bytech budou odvětrány přes ventilátor v instalační šachtě a odvětrání bude vyvedeno nad střechu na několika místech. Snažila jsem se zachovat nejen dělicí zdi, ale také prostory hygienických zařízení k využití stávajících rozvodů a minimalizaci nákladů na rozvody nové. V 1. NP se na okraji části B nachází recepce a vedle ní místnost pro dočasné umístění zemřelých.

SO02 – část A

Spojovací část A slouží jako vstupní. Z jižní strany se nachází hlavní vchod pro veřejnost a mobilní klienty domova se vstupem šířky 900 mm a schodištěm šířky ramene 1600 mm. V obou NP se nachází byt se spojeným obývacím pokojem s kuchyní, dvěma ložnicemi a hygienickým zázemím. Opět byl kladen důraz na co nejmenší zásahy do stávající dispozice. Část A s částí C je v 2. NP propojena rampou ve sklonu 1:16 pro méně mobilní obyvatele.

SO03 – část C

2. NP části C slouží plně pro ubytování klientů. Nachází se zde čtyři různě velké a různě uspořádané byty, avšak každý má svou vlastní předsíň, kuchyni a koupelnu s WC. 1. NP slouží pro odvětví hospodářsko-správní, rehabilitační, administrativní a společenské. V přízemí se nachází pracovna sestry a ordinace lékaře, prostory pro služby typu manikúra, pedikúra, kadeřnictví, masážní salon a fyzioterapie. V zadní části traktu se nachází schodiště pro personál s přilehlými šatnami s hygienickým zařízením a denní místností. Rovněž zde najdeme prostor prádelny a sušárny nebo sklad čistého a použitého prádla. Ve východní části

objektu se nachází společenská místnost, která může sloužit klientům nejen k setkávání, besedám a promítání filmů ale také různým aktivitám a kroužkům tvoření. Nejdůležitější součástí tohoto stavebního objektu je venkovní výtah, který má nástupní stanici na úrovni terénu a výstupní stanice pak v 1.NP i 2. NP. Výtah má rozměry kabiny 2000x1400 mm a vstup do výtahu je 1100 mm. Kvůli výstavbě výtahu je nutné vybourat prostor schodiště, které tam je nyní. Hlavním vchodem se stane jižní vstup do budovy A. Výtah splňuje bezbariérové požadavky.

SO04 – exteriér

V exteriéru jsou nutné drobné úpravy. Kromě zrušení a odvozu dětských hřišť a oživení stávajícího trávníku bude nutné vytvořit venkovní prostředí vhodné pro seniory. Nabízí se tedy umístění laviček, altánu, vytvoření záhonu na bylinky a okrasné květy, o které se mohou klienti starat a uzavření objektu domova pro seniory i ze strany víceúčelové haly oplocením, aby měli klienti klid a uzavřený areál, kde se mohou cítit domácky.

c) účel hlavních stavebních objektů

Hlavním účelem hlavních stavebních objektů je poskytnout seniorům bydlení a možnost využití služeb pro klidný a bezstarostný život. V případě nesnázi mít pomoc vždy nablízku.

d) Stavebně – technické řešení objektů

Objekt je dvoupodlažní, částečně podsklepený. Obvodové zdi jsou vyzděny z plných cihel tloušťky 450 a 600 mm. Příčky jsou zděny v tloušťkách 100 a 150 mm z pórobetonových tvárnic. Stropy jsou tvořeny železobetonovou trámovou konstrukcí. Bezbariérový vstup na jih je tvořen rampou a výtahem. Střecha části A a B je valbová se sklonem 15% a střecha části C plochá. Rozvody vody a kanalizace jsou vedeny pod stropem mezi trámy a svislé potrubí zdravotnické v instalačních šachtách. Z tohoto důvodu by bylo vhodné snížit podhledy v místnostech pomocí sádkartonových desek, aby nebyly rozvody viditelné. Rozvody zdravotnické prvního podlaží v nepodsklepené části budou vedeny v kanálech. Odvětrání koupelen bez přirozeného přívodu vzduchu bude zajištěno ventilátory ve větrací šachtě a bude vyvedeno na několika místech nad střechu. Navržení přesných poloh příček není předmětem této práce a bude ověřeno v dalším stupni projektové dokumentace při statickém výpočtu. V každé obytné místnosti navrhuji umístit požární hlásič a v každé koupelně nouzové tlačítko dle Vyhlášky č. 398/2009 Sb., pro případ pádu klienta a co nejrychlejšího přivolání pomoci.

d) Požadavky na dispoziční, architektonické a provozní řešení

Požadavky na provozní, architektonické a dispoziční řešení jsou udávány především vyhláškami č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby a 389/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Dále pak normami a předpisy pro navrhování inženýrských sítí, dopravní infrastruktury, hygienických podmínek atd.

e) Požadavky na technické vybavení objektu

Technické vybavení objektu spočívá ve výstavbě nového výtahu pro zabezpečení bezbariérového užívání staveb dle Vyhlášky č. 398/2009 Sb. v části C.

3.5.6 Technologická část

a) Rozdělení stavby na provozní soubory

V objektu se nachází pouze jeden provozní soubor, a to služby a údržba pro seniory, zabezpečující pomoc seniorům ve chvílích, kdy ji potřebují.

b) Popis jednotlivých provozních souborů

Domov pro seniory funguje jako provozní soubor s administrativním zázemím a správcem objektu. Správce zajišťuje údržbu, chod a opravy objektu, administrativní pracovníci účetnictví a dokumenty. Na provozu se podílí sociální pracovníci, uklízečky, pomocné síly.

c) Účel, funkce, kapacita a hlavní technické parametry technologického zařízení, požadavky na pracovní prostředí a hygienu práce

Detailní řešení technických parametrů technologického zařízení nebylo předmětem této studie. Pracovní prostředí je navrhováno dle hygienických požadavků a zaměstnanci nebudou vystaveni zdravotnímu riziku v tomto provozu.

d) Popis technologie výroby a uvedením nositele technologického procesu

Záměr nenavrhuje výrobní projekt, proto toto téma nebude řešeno.

e) Zajištění budoucího provozu energiemi

Vedení inženýrských sítí zůstane stávající, jak je popsáno v kapitole č. 3.4.3 e této práce.

f) Technologické odpady všeho druhu, způsob využití nebo likvidace

Odpady z provozu domova pro seniory budou tříděny a likvidovány, jak je popsáno v kapitole š. 3.4.3 e této práce.

3.5.7 Provádění výstavby

a) Předpokládaný časový plán přípravy a realizace stavby

Příprava a realizace stavby by měla proběhnout následovně. Příprava stavby – tvorba podrobné projektové dokumentace, demontáž a odvoz dětského hřiště, zajištění zařízení staveniště. Realizace stavby – bouracích práce uvnitř objektu a na fasádě, výstavba nových příček a zadržky otvorů dveří a současně nové rozvody vodovodu, splaškové kanalizace, telekomunikační a elektrické kabeláže, výstavba výtahů. Úprava podlah, natažení omítek, snížení podhledů pomocí sádkartonových desek, vymalování celého objektu.

b) Zásady řešení zařízení staveniště, situování ploch ZS, možnost využití stávajících objektů, zdroje pro výstavbu a dopravní systém

Problematika řešena v bodě 3.4.3 i.

c) Předpokládaný dodavatelský systém

Předpokládá se jeden generální dodavatel, který zajistí všechny náležitosti stavby a bude celou stavbu koordinovat se svými subdodavateli a investorem.

4 Ekonomické zhodnocení variant

4.1 Stavební náklady

Náklady stavby byly zpracovány pomocí rozpočtovacího softwaru KROS plus, společnosti ÚRS PRAHA, a.s.. Náklady stavby tvoří náklady na stavební část, projektové a průzkumné práce, rezervy a ostatní náklady.

4.1.1 Varianta A

Název	MJ	Počet MJ	Kč/MJ	Celkem Kč	Množství suti (t)
bourání příček	m ²	850	100	85000	155
bourání nosného zdiva	m ³	6	1000	6000	8,8
bourání stropní konstrukce	m ²	10	2500	25000	6,7
vybourání dveřních otvorů	m ²	30	650	19500	4,5
odvoz suti	t	175	1000	175000	175
nové příčky	m ²	640	550	352000	
nové nosné zdivo	m ³	7	3500	24500	
nové stropní konstrukce	m ²	4	3500	14000	
SDK podhledy	m ²	850	600	510000	
zazdění dveřních otvorů	m ³	15	3500	52500	
nové dveře vnitřní	ks	78	8000	624000	
výměna vchodových dveří	ks	2	35000	70000	
nová rampa	m ²	7	4000	28000	
vnitřní omítky	m ²	1400	200	280000	
keramické obklady	m ²	600	800	480000	
výměna podlahové krytiny	m ²	780	850	663000	
malby	kpl	1	150000	150000	
zařizovací předměty	kpl	1	195000	195000	
kuchyňské skřínky - pokoje	kpl	1	184000	184000	
vybavení kuchyně	kpl	1	600000	600000	
vybavení bufetu	kpl	1	120000	120000	
výtah osobní	kpl	1	550000	550000	
výtah jídelní	kpl	1	250000	250000	
ústřední vytápění	kpl	1	600000	600000	
rozvody ZT	kpl	1	1000000	1000000	
elektromontáže	kpl	1	1200000	1200000	
vzduchotechnika	kpl	1	300000	300000	
požární zabezpečení	kpl	1	250000	250000	
pračky	kpl	7	15000	105000	
vybavení interiérů	kpl	1	300000	300000	
terénní úpravy	m ²	2000	170	340000	
lavička	ks	10	2000	20000	
odpadkový koš	ks	5	1500	7500	
altán	ks	2000	170	340000	
Celková cena				9920000	

II. Projektové a průzkumné práce

Název	MJ	Počet MJ	Celkem Kč
projektové a průzkumné práce	%	9	892800

III. Rezerva

Název	MJ	Počet MJ	Celkem Kč
rezerva	%	10	99200

IV. Ostatní náklady

Název	MJ	Počet MJ	Celkem Kč
ostatní náklady	%	2	198400

Ceny stavby celkem: 11 110 400 Kč bez DPH

4.1.2 Varianta B

Název	MJ	Počet MJ	Kč/MJ	Celkem Kč	Množství suti (t)
bourání příček	m ²	270	100	27000	50
bourání nosného zdiva	m ³	5	1000	5000	7,3
bourání schodiště	m ²	13	2500	32500	8,1
vybourání dveřních otvorů	m ²	52	650	33800	7,8
vybourání okenního otvoru	m ²	3,6	300	1080	0,05
bourání venkovní stříšky	m ²	15,5	600	9300	7,6
odvoz sutí	t	74,3	1000	74300	80,85
SDK podhledy	m ²	850	600	510000	
nové příčky	m ²	350	550	192500	
nové nosné zdivo	m ³	1,5	3500	5250	
zazdění dveřních otvorů	m ³	14,2	3500	49700	
nové dveře vnitřní	ks	67	8000	536000	
nové dveře vnitřní posuvné	ks	2	25000	50000	
vchodové dveře	ks	1	35000	35000	
nová rampa	m ²	6	4000	24000	
vnitřní omítky	m ²	750	200	150000	
keramické obklady	m ²	580	800	464000	
výměna podlahové krytiny	m ²	750	850	637500	
malby	kpl	1	150000	150000	
zařizovací předměty	kpl	1	210000	210000	
kuchyňské linky	kpl	1	900000	900000	
výtah osobní	kpl	1	800000	800000	
ústřední vytápění	kpl	1	500000	500000	
rozvody ZT	kpl	1	850000	850000	
elektromontáže	kpl	1	900000	900000	
vzduchotechnika	kpl	1	200000	200000	
požární zabezpečení	kpl	1	250000	250000	

pračky	ks	16	8000	128000	
vybavení interiérů	kpl	1	500000	500000	
terénní úpravy	m ²	2000	170	340000	
lavička	ks	10	2000	20000	
odpadkový koš	ks	5	1500	7500	
altán	ks	2000	170	340000	

Celková cena

8932430

II. Projektové a průzkumné práce

Název	MJ	Počet MJ	Celkem Kč
projektové a průzkumné práce	%	9	803919

III. Rezerva

Název	MJ	Počet MJ	Celkem Kč
rezerva	%	10	893243

IV. Ostatní náklady

Název	MJ	Počet MJ	Celkem Kč
ostatní náklady	%	2	178647

Ceny stavby celkem:

10 004 320 Kč bez DPH

4.2 Zhodnocení ekonomického hlediska investičního záměru

Z vytvořených tabulek nákladů je zřejmé, že varianta B je pro investování šetnější. Prostor samostatných bytových jednotek je i pro seniory příjemnějším řešením životní situace. Lůžková kapacita je sice nižší než u varianty A, ale díky menším nákladům na přestavbu se stává výhodnější. Vzhledem k ne zcela jednoznačné výši sociálních dávek pro seniory, kteří potřebují pomoc, by se obtížně počítala návratnost investice. Jedno je však jisté, tato investice se nikdy městu nevrátí. Senioři budou v bytech bydlet za pronájem a ten jistě nepokryje vynaložené investice. Můžeme tedy jen doufat v Evropské fondy a jejich štedrost při udělování dotací, aby se dostaly i tímto směrem. Z Evropských fondů je možné na tuto stavbu získat asi 600 000, což je ale velmi malá část.

5 Závěr

Cílem mé diplomové práce bylo navrhnout variantní řešení domova pro seniory v podobě investičního záměru. Návrh jsem důkladně promyslela a konzultovala a nakonec zpracovala dvě variantní řešení domova pro seniory s obytnou jednotkou a s bytovou jednotkou. Investiční záměr byl zpracován dle požadované struktury a byly popsány všechny body záměru.

Mým původním záměrem bylo zpracování variantního řešení práce jako druhý stupeň základní školy. Tato varianta však nebyla možná z důvodu nízké světlé výšky místností, která nesplňovala základní požadavky pro navrhování základní školy. Dále jsem přemýšlela o umístění ubytovacího zařízení s využitím sportovního areálu, avšak vzhledem k ne až tak atraktivní lokalitě a velkému množství ubytovacích zařízení v okolí se mi tento návrh nezdá být reálně použitelný. Proto jsem se rozhodla pro následující dvě řešení:

V první variantě domova pro seniory s obytnými jednotkami jsem vycházela z minimálních požadavků na prostorové uspořádání obytné jednotky a příslušenství na osobu. Snažila jsem se získat co nejvíce obytných jednotek pro pomoc co největšímu množství seniorů. Kromě obytné části objekt tvoří také jídelna pro celodenní stravování, pracovna sestry s ordinací doktora, hygienická zařízení oddělená pro personál a veřejnost a rozsáhlá administrativní část. Suterén byl rovněž využit. Pro zajištění bezbariérového přístupu byl zřízen výtah ve vnitřní části objektu.

Ve variantě B bytového domu pro seniory byly využity koncepce současných bytových jednotek ubytovacího zařízení Fondu pro ochranu dětí. Byly nutné jisté stavební úpravy, ale koncept zůstal v co největší míře zachován. Současná koncepce by byla pro účel domova pro seniory příliš rozsáhlá, musela jsem proto byty rozdělit na několik menších ucelených jednotek. Na rozdíl od varianty A je toto bydlení koncipováno jako samostatné s možností využít kdykoli pomoci ošetrovatelského personálu. Stravování není hromadné jako v předchozí variantě, ale každý obyvatel má vlastní kuchyň dostatečně vybavenou k vaření. Je tady však k dispozici služba dovážky obědů, kterou mohou klienti využít.

Varianty se od sebe liší především pojetím celého záměru. Jedna varianta řeší pomoc lidem v každodenních situacích, ta druhá jejich svobodné bydlení a možností využití pomoci.

Kdybych si jako senior měla vybrat způsob života, přiklonila bych se raději k variantě bydlení B. Člověk má své soukromí a nikdo mu do něj nezasahuje. Pokud má dostatečnou fyzickou kondici dokáže si zařídit den podle svého a není mu nařízen žádný pravidelný režim. V případě nesnáží má však jistotu, že se mu dostane žádané pomoci ošetřovatelského personálu.

Při zpracování práce jsem postupovala a jednotlivé zařízení a úseky navrhovala dle platných norem a předpisů.

6 Seznam použité literatury

Přednášky FAST:

- [1] Kuchtová, Regina. *Základy investování*, 222 210, Ostrava 2012
- [2] Zdařilová, Renata. *Typologie bytových a občanských staveb*, 222 214, Ostrava 2009
- [3] Zdařilová, Renata. *Typologie staveb*, 222 301, Ostrava 2013

Zákony, vyhlášky, normy:

- [4] vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby
- [5] vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb
- [6] zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebnímu řádu, v platném znění
- [7] ČSN 73 6110, Projektování místních komunikací, 2006
- [8] ČSN 73 6056, Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel, 2011
- [9] ČSN 73 4108, Hygienická zařízení a šatny, 2013
- [10] ČSN EN 806-3, Vnitřní vodovod pro rozvod vody určené k lidské spotřebě - Část 3: Dimenzování potrubí - Zjednodušená metoda, 2006
- [11] ČSN EN 12056-3, Vnitřní kanalizace – Gravitační systémy – Část 3: Odvádění dešťových vod ze střech – Navrhování a výpočet, 2001
- [12] TPG 704 01, Odběrová plynová zařízení a spotřebiče na plynná paliva v budovách, 2008

Internetové odkazy:

- [13] Město Dolní Benešov, [on-line], poslední revize 28.11.2016,
Dostupné z: <http://www.dolnilbenesov.cz/>
- [14] Google.com, [on-line], poslední revize 28.11.2016,
Dostupné z: <http://www.google.com/>
- [15] Mapy.cz, [on-line], poslední revize 28.11.2016,
Dostupné z: <http://www.mapy.cz/>
- [16] Nahlížení do katastru nemovitostí, [on-line], poslední revize 28.11.2016,
Dostupné z: <http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz/>

Publikace:

- [17] NEUFERT, E., *Navrhování staveb*, Consultinvest, Praha 1995, ISBN 8090148662
- [8] ŠRYTR, Petr, a kolektiv.: *Městské inženýrství (1)*, ACADEMIA Praha, 1. vydání, 2009

7 SEZNAM TABULEK

Tab. 1 - Rozměry parkovacího stání pro osobní a lehká užitková [8]

Tab. 2 – Demografické údaje města Dolní Benešov [13]

Tab. 3 – Konkurenční zařízení stejného typu v okolí [zdroj vlastní]

Tab. 4 – Konkurenční zařízení stejného typu v okolí [zdroj vlastní]

Tab. 5 – Množství potřebných energií – varianta A [zdroj vlastní]

Tab. 6 – Množství potřebných energií – varianta B [zdroj vlastní]

8 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr.1 Bezbariérová záchodová kabina [2]

Obr. 2 Bezbariérový sprchový kout [3]

Obr. 3 – Vyznačení polohy města Dolní Benešov vzhledem k okolí [14]

Obr. 4 Vyznačení polohy lokality ve městě Dolní Benešov [15]

Obr. 5 Vyznačení objektu a parcely, na níž se nachází [16]

Obr. 6 Rozdělení budovy na tři části pro větší přehlednost [vlastní zdroj]

9 SEZNAM PŘÍLOH

- č. 1 Výpočet parkovacích a odstavných stání
- č. 2 Dimenzování inženýrských sítí
- č. 3 Výpis z katastru nemovitostí
- č. 4 fotodokumentace stavby
- č. 5 Vyjádření o existenci sítí SmVaK a.s.
- č. 6 Vyjádření o existenci sítí CETIN a.s.
- č. 7 Vyjádření o existenci sítí RWE s.r.o.
- č. 8 Vyjádření o existenci sítí ČEZ Distribuce s.r.o.

.

10 SEZNAM VÝKRESŮ

Č. VÝKRESU	OBSAH	MĚŘÍTKO
001	Výkres širších vztahů	1:1000, 1:2000, 1:5000
002	Majetkoprávní vztahy	1:2000
003	Koordinační situace	1:750
004	Urbanistická koncepce území - varianta A	1:750
005	Urbanistická koncepce území - varianta B	1:750
006	Půdorys 1.PP - stávající stav	1:150
007	Půdorys 1.NP - stávající stav	1:150
008	Půdorys 2.NP - stávající stav	1:150
009	Řez A-A, B-B - stávající stav	1:150
010	Pohled severní, jižní - stávající stav	1:150
011	Pohled východní, západní - stávající stav	1:150
012	Půdorys 1.PP – varianta A	1:150
013	Půdorys 1.NP - varianta A	1:150
014	Půdorys 2.NP - varianta A	1:150
015	Řez A-A, B-B - varianta A	1:150
016	Pohled severní, jižní - varianta A	1:150
017	Pohled východní, západní - varianta A	1:150
018	Půdorys 1.PP – varianta B	1:150
019	Půdorys 1.NP - varianta B	1:150
020	Půdorys 2.NP - varianta B	1:150
021	Řez A-A, B-B - varianta B	1:150